

Gemeinde Stephanskirchen

Bebauungsplan Nr. 33 mit Grünordnungsplan „Deponie Waldering“ 3. Änderung

BEGRÜNDUNG

28.10.2025

Auftraggeber: Gemeinde Stephanskirchen

Bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Veronika Kreiseder, Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 mit GOP „Deponie Waldering“
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Verkehrerschließung	3
2.3	Technische Infrastruktur	3
2.4	Naturräumliche Belange	3
2.5	Geltendes Planungsrecht	4
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne.....	9
4	Ziele der Planung und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
5	Begründung der Festsetzungen.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	16
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	16
5.7	Grünordnung	16
5.8	Sonstige Festsetzungen	16
6	Eingriff und Ausgleich	17
7	Auswirkungen des Bebauungsplans	20
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	20
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	20
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	20
7.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung	21
8	Umweltbericht	21

GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 mit GOP „Deponie Waldering“
BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Stephanskirchen, Landkreis Rosenheim, hat in der Gemeinderatssitzung am 03.02.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Reststoffdeponie Waldering“ beschlossen, um die Monodeponie bei Waldering abzuschließen. Die Plangenehmigung des Planfeststellungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung wurde am 15.02.2023 von der Regierung von Oberbayern erteilt. In Vorgesprächen zur Planfeststellung (Regierung v. Obb.) wurde festgestellt, dass grundsätzlich ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der gemeindlichen Zielsetzungen möglich ist, wenn sich abschließend die Inhalte der Planfeststellung und des Bebauungsplanes nicht unterscheiden.

Aufgrund der geänderten Inhalte des Bebauungsplanes ist auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die notwendige Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bereits 2016 wurde – parallel zur Erstellung der Planfeststellungsunterlagen zur Deponie – mit der Bauleitplanung begonnen. Auch eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich vergangenen Zeitspanne wurden die Unterlagen überarbeitet und das Verfahren wird neu begonnen.

Die Inhalte sowohl dieser Bebauungsplanänderung als auch der parallelen Flächennutzungsplanänderung entsprechen der genehmigten Rekultivierung der Deponie.

Im Zuge der Änderung wird auch die geplante Errichtung einer Batteriespeicheranlage im Bereich der Deponie durch Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Die Monodeponie der Stadtwerke Rosenheim liegt im nördlichen Gemeindegebiet nordöstlich des Hauptortes Schlossberg westlich der Staatsstraße 2095. Der nächstgelegene Weiler ist der Ort Waldering.

Der 6, 57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2121/1, 2120/1, 2124, 2125, 2117/1 und 2123, alle Gemarkung Stephanskirchen.

Der Geltungsbereich deckt das Areal der Deponie und des Wertstoffhofs ab und ist somit kleiner als der der ursprünglichen Planung, da sich für die Flächen außerhalb des Änderungsbereichs kein Änderungsbedarf ergibt (genehmigte und abgenommene Planung). Zudem umfasst auch die Änderung des Flächennutzungsplans nur die Deponie und den gemeindlichen Wertstoffhof.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Stephanskirchen, BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung



Abbildung 2: Geltungsbereich (in rot) auf Luftbild mit Flurkarte; Quelle BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, Luftbildbefliegung vom 13.07.2022

Zum Geltungsbereich benachbart sind folgende Nutzungen:

- im Süden Gewerbegebiet Lackermannweg
- im Osten Hochbehälter Stadtwerke Rosenheim, Wald, Landwirtschaft (Äußere Salzburger Straße)
- im Norden Kiesgrube, landwirtschaftliche Fläche, Ortsteil Waldering
- im Westen Weiler Kleinholzen mit Kirche Vierzehnheiligen, landwirtschaftliche Fläche

2.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die von der St 2095 (Äußere Salzburger Straße) abzweigende Spielstraße und über einen ebenfalls von der St 2095 abzweigenden Eigentümerweg. Der Eigentümerweg erschließt die Deponie und den Wertstoffhof.

Über die Spielstraße erreicht man sowohl den Wertstoffhof und die Deponie als auch die geplante Batteriespeicheranlage.

Ergänzt wird die Innenerschließung durch Pflögewege und den entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden, von der Äußeren Salzburger Straße abzweigenden Brandackerweg.

2.3 Technische Infrastruktur

Durch den Baubestand (Wertstoffhof, Betriebsgebäude Deponie, Pumpwerk) ist der Geltungsbereich hinsichtlich technischer Infrastruktur den Anforderungen entsprechend erschlossen.

Die Eigenbedarfsversorgung der Batteriespeicheranlage erfolgt über eine ca. 85 m lange, neu zu errichtende Niederspannungsleitung.

Die Einbindung der Übergabestation der geplanten Batteriespeicheranlage ins vorhandene Stromnetz erfolgt über die südlich der Spielstraße, direkt vorbeiführende, erdverlegte 20 kV Leitung.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in bestehende Randgräben eingeleitet und in weiterer Folge in den Untergrund versickert.

Am nördlichen Rand der wechselfeuchten Zone ist zudem eine Entwässerung mit Sickerschacht und Sickerbrunnen geplant.

Das Niederschlagswasser der geplanten Batteriespeicheranlage wird im Bereich der festgesetzten Versorgungsfläche versickert.

Anfallendes Sickerwasser wird in einem bereits vorhandenen Sickerwasserableitungssystem gefasst und ordnungsgemäß entsorgt.

2.4 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Belange sind ein wichtiger Bestandteil der Bestandsaufnahme als Planungsgrundlage. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Rahmenbedingungen eingegangen. Es wird auf den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (in eigenem Dokument) verwiesen.

Boden und Fläche

- natürliches Bodengefüge stark verändert durch Kiesabbau und Deponienutzung
- keine besonderen oder seltenen Bodenarten

Wasser

- keine Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereiche oder Überschwemmungsgebiete betroffen
- Sickerwässer der Deponie werden einem Pumpwerk zugeführt und gereinigt in den öffentlichen Kanal geleitet
- kein Einfluss der Deponie auf die Grundwasserbeschaffenheit
- unverschmutztes Oberflächenwasser/Niederschlagswasser wird versickert

Luft und Klima

- keine besondere Bedeutung für Temperatúrausgleich und Frischluftaustausch

Arten und Lebensräume

- Plangebiet stark anthropogen verändert, da seit Jahrzehnten als Deponie genutzt
- im Nordosten verfüllter und wiederbegrünter Teilbereich (mäßig extensives, artenarmes Grünland / artenarmes Extensivgrünland mit relativ artenreichen Gebüschgruppen; kleinflächig Schilfröhricht)
- nicht genutzte Bereiche stellen lückig bewachsene Rohbodenstandorte mit Arten trockener und magerer Standorte dar
- auf den genutzten Flächen einige artenarme Säume und Staudenfluren; Neophyten dominieren
- im Norden am Steilhang ein von Silberweiden dominierter und strukturreicher, standortgerechter Laubmischwald mittlerer Altersausprägung
- Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter, typische Vogelarten (z.B. Goldammer), Fledermausarten, blauflügelige Ödlandschrecke)

Mensch

- Staub- und Lärmemissionen durch Deponiebetrieb

Landschaft und Ortsbild

- Lage nordöstlich vom Hauptort
- Plangebiet und Umgebung topographisch eben und deshalb einsehbar
- Landschaftsbild geprägt durch Deponie, Kiesgruben, gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung und Hochspannungsleitungen

Kultur- und Sachgüter

- Nicht betroffen

2.5 Geltendes Planungsrecht

Es gilt der seit 20.03.1991 rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 33** mit Grünordnungsplan „Reststoffdeponie Waldering“.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 33 mit Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 33 enthält im Bereich des Plangebiets der 3. Änderung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- landwirtschaftliches Grünland
- Sukzession (Hutung)
- Vorwald (nach Sukzession)
- forstwirtschaftliche Flächen / Aufforstung
- Retentionsflächen / Gräben / Mulden

Eine 2. Änderung wurde mit 28.06.1998 rechtskräftig durchgeführt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Änderung. Mit der 2. Änderung wird im Wesentlichen die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht.

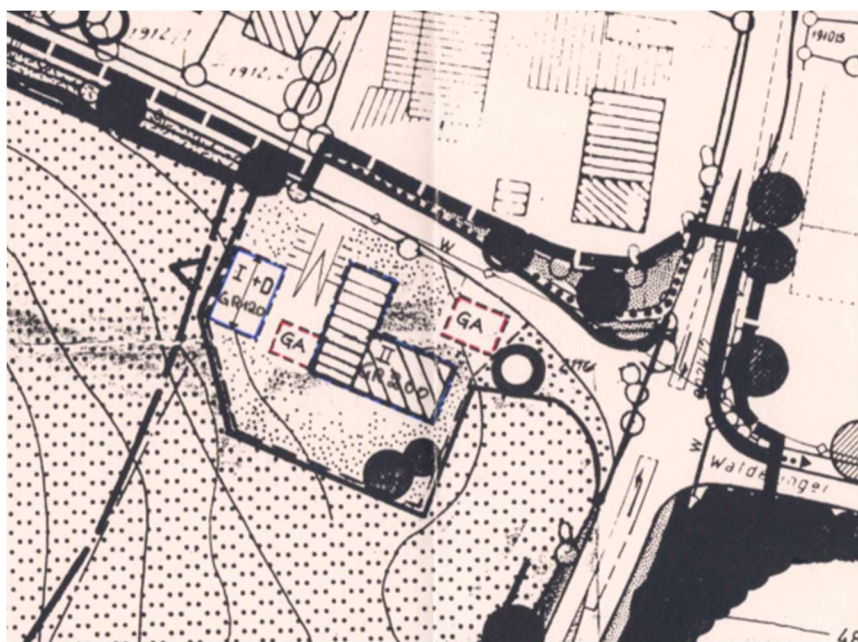


Abbildung 4: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Monodeponie Waldering“ beruht in erster Linie auf dem Ergebnis des erneuten Planfeststellungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung (Plangenehmigung am 15.02.2023 erteilt). Neben der Anpassung an den Stand der Technik gilt es auch neuere Auflagen in der Deponieverordnung und den vorzeitigen Abschluss der Deponie, d. h. den Deponiestandort nicht maximal zu nutzen, umzusetzen.

Stadtwerke und Gemeinde haben dies zum Anlass genommen, den Deponiebetrieb und seinen Abschluss in unterschiedlichen Alternativen zu diskutieren. Die Gemeinde hat abschließend die Nutzung als extensiven Erholungsraum nicht weiterverfolgt, so dass die Zielsetzung jetzt auf der gesamten Fläche Artenschutzmaßnahmen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz zur Sicherung von Lebensräumen für die Tierwelt ist. Die durchgeführte saP weist die Bedeutung des Deponiegeländes vor allem für die Tierwelt nach. Dies gilt auch für die bereits schon weitgehend hergestellten und abschließend rekultivierten Deponieflächen.

Nicht zuletzt deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der hier von forstwirtschaftlichen Flächen und Landwirtschaft als Grünland sowie Hutungsflächen ausgeht.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 / Regionalplan Südostoberbayern

Die Gemeinde Stephanskirchen wird im Regionalplan Südostoberbayern als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Verdichtungsraum um Rosenheim eingestuft. Weiters ist die Gemeinde Stephanskirchen als Grundzentrum festgelegt.

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden. (RP18, A III, 1.2 G)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *[...]*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *[...]. (LEP 2.2.7 (G))*

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur (vgl. auch 7.1.4) sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu. (LEP 2.2.7 (B))

Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (LEP 7.1.4 (G))

In den Verdichtungsräumen Rosenheim und Bad Reichenhall – Freilassing sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichend Freiflächen erhalten bleiben. (RP18, A II, 3.4 G)

Die Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden. (RP18, A II, 2.1 Z)

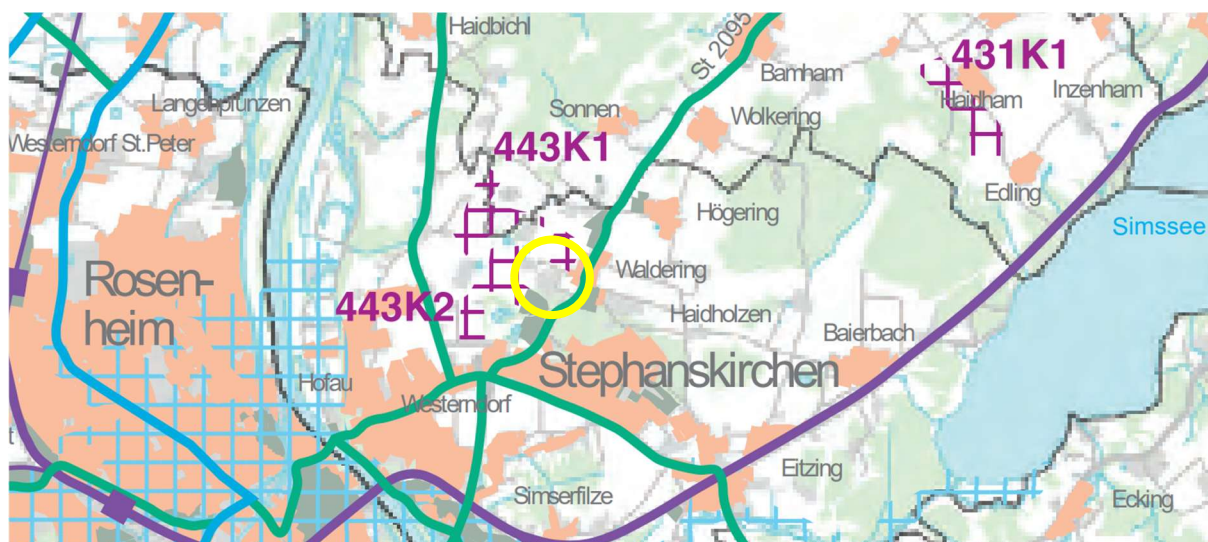


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ – konsolidierte Fassung, Stand 28.10.2017, Regionalplan Südostoberbayern (gelber Kreis: Standort Deponie)

In der Karte 2 zum Regionalplan 18 sind Ziele und bestehende Nutzungen für den Bereich Siedlung und Versorgung dargestellt.

Direkt angrenzend an die Deponie liegen die Kiesvorranggebiete 443K1 „Gemeinden Stephanskirchen und Prutting“ und 443K2 „Gemeinde Stephanskirchen“.

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind. (RP 18, B V, 6.2.1 Z)

Die Staatsstraße St2095 verläuft im Osten der Deponie.

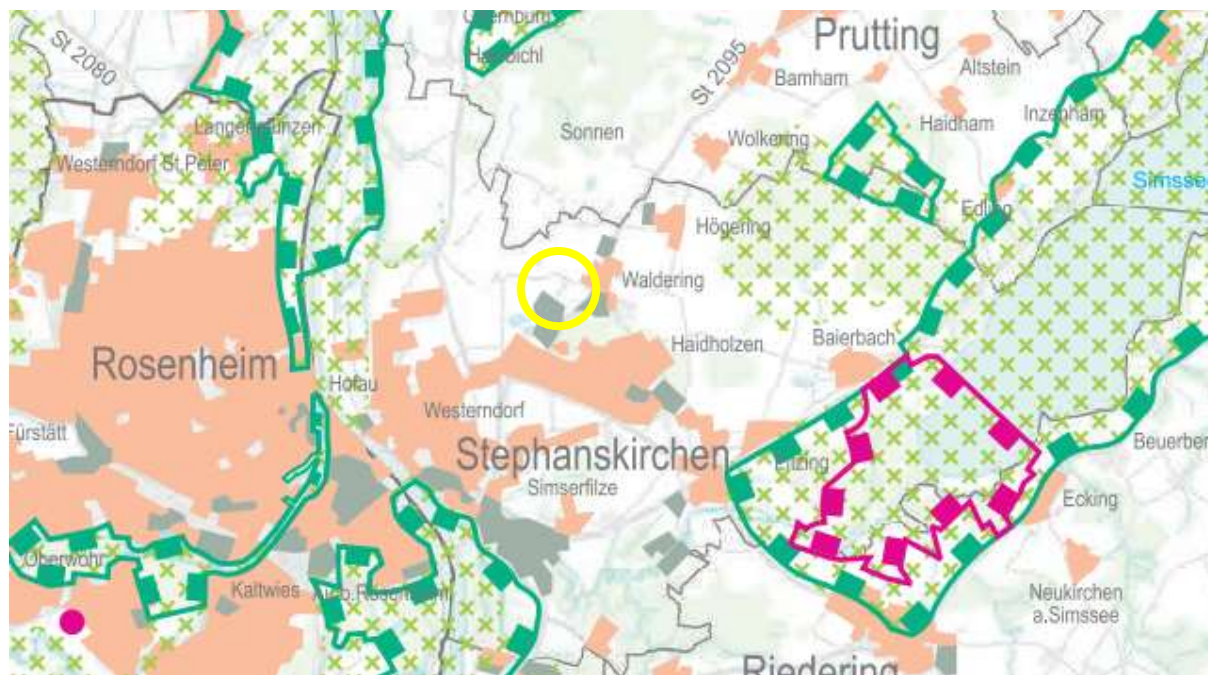


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – konsolidierte Fassung, Stand 08.09.2018, Regionalplan Südostoberbayern (gelber Kreis: Standort Deponie)

In der Karte 3 zum Regionalplan 18 sind Ziele und bestehende Nutzungen für den Bereich Landschaft und Erholung dargestellt.

Im Umgriff um die Deponie liegen landschaftliche Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuze):

- Osten: Nr. 25 „Simssee und Umgebung einschl. Priental“
- Südwesten: Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“
- Westen: Nr. 22 „Feuchtgebiete südl. Kolbermoor einschl. Kaltental“
- Nordwesten: Nr. 15 „Inntal von Rosenheim bis Wasserburg a. Inn“

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. (RP18, B I, 3.1 Z)

Die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete liegen alle außerhalb des Einflussbereiches der Mono-deponie.

Weiters dargestellt sind mehrere Landschaftsschutzgebiete (grüne Umrandung) sowie zwei Naturschutzgebiete (lila Umrandung bzw. Punkt) außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

[...]

Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sollen erhalten und gesichert sowie vor Beeinträchtigungen und Minderungen ihrer Lebensraumfunktion nachhaltig geschützt werden.

[...]

Bestehende Schäden im Landschaftsbild oder am Naturhaushalt sollen beseitigt werden. In geeigneten Fällen soll eine natürliche Sukzession ermöglicht werden.

[...]. (RP 18, B I, 2 Z)

Da im Geltungsbereich auch die Errichtung eines stationären Batteriespeichers geplant ist, sind zudem die Vorgaben der Raumordnung bezüglich Energieversorgung von Interesse.

Im LEP wird dazu u. a. folgendes angeführt:

Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

(LEP 6.1.1 Z)

Im Regionalplan Südostoberbayern heißt es, dass *die Energieversorgung der Region flächen-deckend gesichert bleiben soll. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. [...]* Beim Bau und Ausbau von

Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. [...] (RP 18, B V, 7.1 Z)

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entspricht damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 7: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Standort: gelber Kreis)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt eine Fläche zur Auffüllung mit dem Hinweis „Reststoffdeponie, geplant“ dar. Im Süden sind die früheren Waldflächen dargestellt. Im Westen verläuft die Bahnstromleitung (110 kV) und tangiert mit ihrem Schutzstreifen (beidseits 20 m) das Gebiet der Deponie.

Im Nordwesten liegt der Ortsteil Waldering, durch die Spielstraße abgesetzt. Im Süden liegen der Wasserhochbehälter mit seiner Schutzzone und dem anschließenden Pumpwerk sowie das Gewerbegebiet Lackermannweg.

Die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplanänderung geht davon aus, das Deponiegelände als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Deponie“, das Areal des Wertstoffhofs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ und die geplante Batteriespeichereinlage als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ darzustellen. Damit werden sowohl die gemeindlichen Zielsetzungen wie auch die der Stadtwerke abgedeckt. Als Ziel der Nutzung nach Deponieabschluss werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Vorliegende Planung basiert auf und deckt sich mit den Inhalten des Planfeststellungsverfahrens bzw. der Plangenehmigung, die mit Bescheid vom 15.02.2023 von der Regierung von Oberbayern erteilt wurde.

Der Antrag auf Plangenehmigung vom 10.12.2018 umfasste im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Errichtung eines Zwischentrenndamms/Stützkörpers zwischen Bauabschnitt (BA) II und BA III
- Erweiterung der Basisabdichtung des BA II am Zwischentrenndamm (deponieseitig)
- Aufstocken und Betrieb des Sickerwasserpumpbeckens
- Profilierung des BA I, BA II und des ehemaligen BA III (wechselfeuchte Zone)
- Oberflächenabdichtungssystem und Rekultivierung
- Aufstockung der Basisabdichtung im östlichen Randbereich BA I
- Weiterbau/Aufstockung der Zwischenabdichtung des BA I zum BA II
- technische Einrichtungen zur Fassung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Neugestaltung des Wegenetzes für Spül- bzw. Kranfahrzeuge

Zudem wurde eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser beantragt.

Ende 2018 haben die SWRO einen Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gestellt. Der Antrag umfasste folgende Maßnahmen:

- Restprofilierung BA I mit Ersatzbaustoffen
- Baumfällarbeiten > 35 cm in der Zone I
- Stockrodung > 35 cm in der Zone I
- Restprofilierung BA II mit Ersatzbaustoffen
- Herstellung des Trenndamms zwischen BA II und BA III

Ende 2019 wurde dann der Antrag dahingehend abgeändert, dass sich die vorzeitigen Arbeiten vorerst auf

- den Rückbau der Asphaltfläche im früheren BA III zur Reduzierung des dem Pumpwerk der Deponie zulaufenden Sickerwassers und auf
- die Baumfällarbeiten im Randbereich des BA III der Zone I zur Vergrämung der Haselmaus

beziehen sollen. Der vorzeitige Baubeginn dieser Maßnahmen wurde mit Bescheid vom Februar 2020 genehmigt.

Im Februar 2021 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg der Fortsetzung der genehmigten Baumfällarbeiten im Randbereich des BA III zugestimmt.

Die Darstellungen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechen der Rekultivierung im Rahmen der genehmigten Planfeststellung.



Abbildung 8: Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung Abschluss der Mono-deponie Waldering, 27.02.2018, planungsbüro hohmann steinert

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt basierend auf der Vorhabensbeschreibung (Stand 05.09.2025) samt Lageplan (Vorplanung datiert mit 02.09.2025) der Stadtwerke Rosenheim.

Im Rahmen der energetischen Nachnutzung des Deponiegeländes soll ein Großbatteriespeicher für die Speicherung von elektrischer Energie aus erneuerbaren Stromquellen unmittelbar südlich der Spleinstraße im Bereich der Deponie errichtet werden. Die geplante Anlage besteht aus einem Batteriespeicher, einem Wechselrichter und einer Übergabestation.

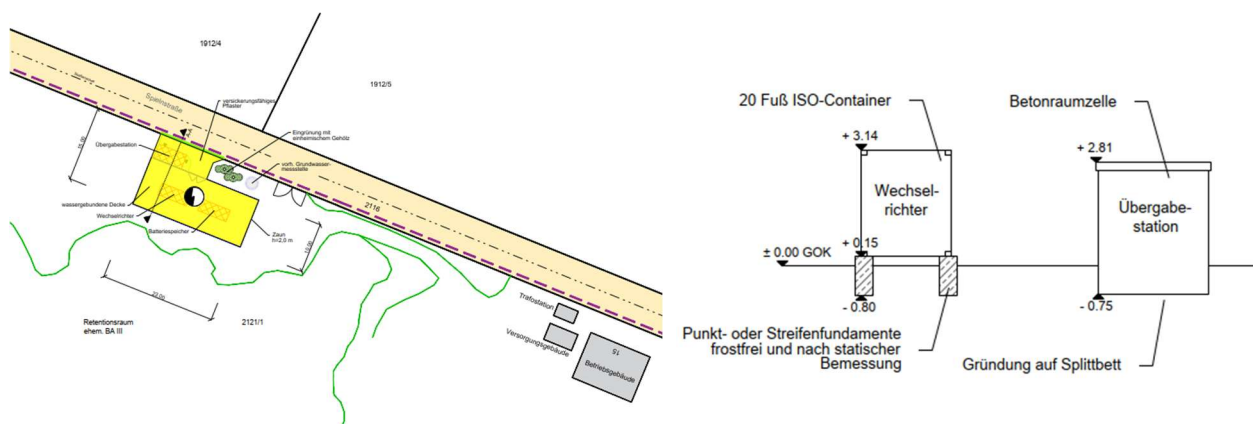


Abbildung 9: Vorplanung Batteriespeicher Spielstraße, 02.09.2025, Stadtwerke Rosenheim, Netzplanung Bau

Um das Plangebiet liegen drei **Bebauungspläne**:

1. Im Norden grenzt der **Bebauungsplan Nr. 34** „Nördlich der Spielstraße“ (in Kraft seit 19.02.1992) an. Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (entlang der Äußeren Salzburger Straße), Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft fest. Zu diesem Bebauungsplan gibt es fünf rechtskräftige Änderungen.

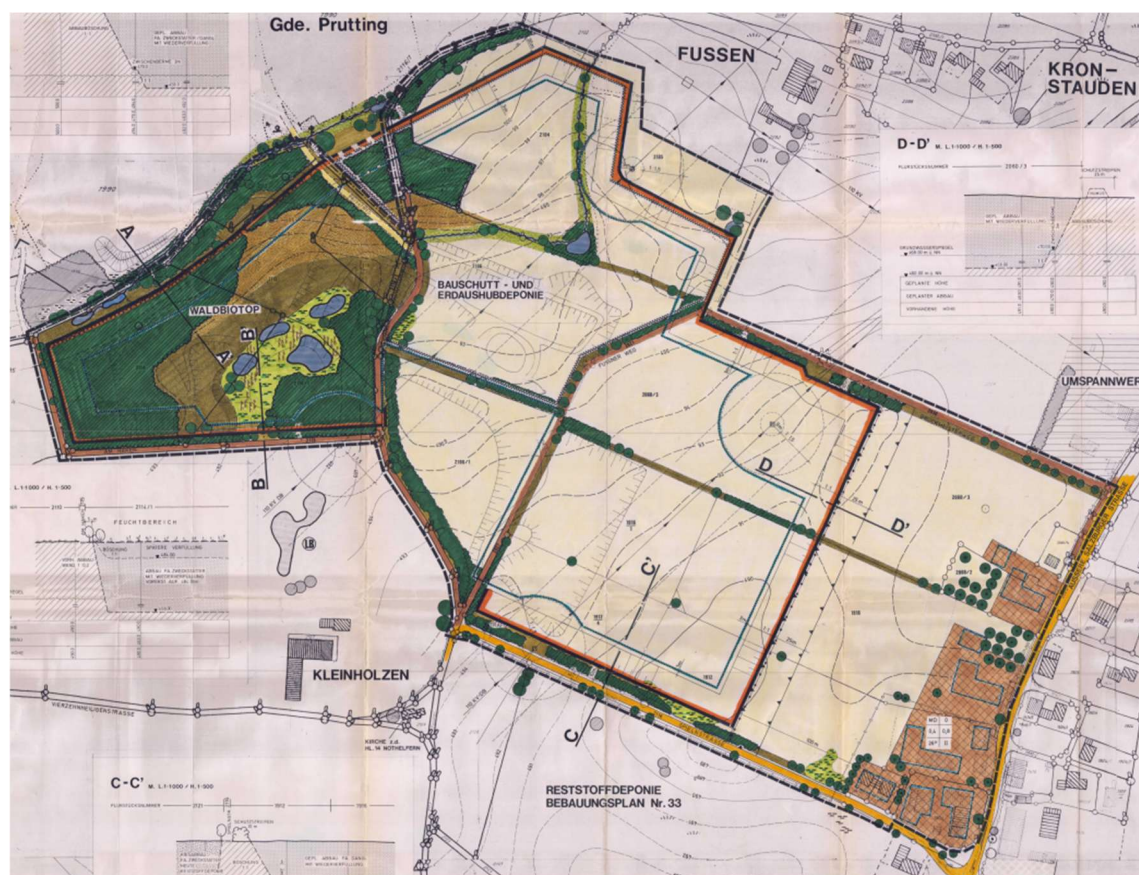


Abbildung 10: Auszug Bebauungsplan Nr. 34, bekanntgemacht 20.02.1992

2. Im Osten grenzt der **Bebauungsplan Nr. 55** „Waldering Süd“ (in Kraft seit 07.02.1999) an. Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt im westlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet und im östlichen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Zu diesem Bebauungsplan gibt es vier rechtskräftige Änderungen.



Abbildung 11: Auszug Bebauungsplan Nr. 55, bekanntgemacht 08.02.1999

3. Im Süden grenzt der **Bebauungsplan Nr. 31** „Kiesabbau Kragling mit Umgehungsstraße“ (in Kraft seit 18.09.1991) an. Dieser Bebauungsplan setzt neben den Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen im südlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet, ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet fest. Im nördlichen Teilbereich sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan gibt es eine Vielzahl an Änderungen.



Abbildung 12: Auszug Bebauungsplan Nr. 31, bekanntgemacht 19.09.1991

4 ZIELE DER PLANUNG UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Die Stadtwerke Rosenheim als Betreiber der Monodeponie bei Waldering wollen in den nächsten Jahren die Deponie abschließen und endgültig rekultivieren. Die dazu erforderliche Genehmigung wurde im Rahmen einer Planfeststellung mit Umweltverträglichkeitsprüfung erteilt. Die Darstellungen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechen der Rekultivierung im Rahmen der genehmigten Planfeststellung.

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Möglichst geringe Auswirkungen der Deponie und ihrer Betriebsanlagen auf den Landschaftsraum.
- Einmodellierung der Monodeponie mit ihren Randbereichen in typische Geländeformen des Landschaftsraumes.
- Sicherung des Wertstoffhofes an dieser für die Gemeinde geeigneten Stelle mit den Zu- und Abfahrten.

- Möglichst zügiger Abschluss der Deponie mit der Rekultivierung, um die bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren.
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage

Planungsziele der Grünordnung sind:

- Entwicklung eines vielfältigen Landschaftsraumes mit besonderer Bedeutung für den Tier- und Artenschutz (hier: Zauneidechse, Haselmaus, Blauflügelige Ödlandschrecke).
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept mit der Entwicklung von FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung) und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen), um eine möglichst geringe Tötungsgefahr für die besonders bedrohten Arten zu garantieren.
- Langfristige Pflege und Entwicklung der Biotopstrukturen.
- Einbinden der erforderlichen wassertechnischen Maßnahmen zum geordneten Abfluss des Regenwassers.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Deponie“ sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt.

Ein Sondergebiet darf nur festgesetzt werden, wenn eine der anderen Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zur Verwirklichung der Planungsziele nicht in Betracht kommt. Die Nutzung als Deponie ist in keinem anderen Baugebietstyp zulässig, weshalb die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich ist.

Die Fläche des Wertstoffhofs wird als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen, die der Allgemeinheit dienen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

Sowohl die Festsetzung des Sondergebiets als auch der Gemeinbedarfsfläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung bzw. dem Baubestand sowie den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Zusammen mit den Baugrenzen ist der Baubestand ausreichend abgedeckt. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Wandhöhe besteht nicht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird, da kein Erfordernis besteht, auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich am Baubestand; eine wesentliche Erweiterung dieser Baugrenzen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Für Stellplätze und Nebenanlagen werden keine gesonderten Baugrenzen festgesetzt, diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Verortung der Anlagen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Für Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Diese Festsetzung ist dem Baubestand geschuldet und ermöglicht den Verzicht auf das Vorhalten von Spielräumen innerhalb der eigentlichen Baugrenze.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Bauweise bzw. von Abstandsflächen besteht nicht.

5.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die Spielstraße, einen öffentlichen Eigentümerweg und zwei Pflegestraßen sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Brandackerweg) erschlossen. Über die Spielstraße erreicht man sowohl die Deponie, den Wertstoffhof als auch die geplante Batteriespeichereinrichtung. Über den öffentlichen Eigentümerweg ist der Wertstoffhof an die St 2095 angebunden. Die beiden Pflegestraßen dienen ebenso wie der Brandackerweg der Erschließung der Deponie.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Südlich der Spielstraße ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Großbatteriespeichers mit Wechselrichter und Übergabestation zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die energetische Nachnutzung des Deponiegeländes und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz und zur Nachhaltigkeit.

5.7 Grünordnung

Entlang einem Teilbereich an der Spielstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung, dass diese Grünfläche extensiv zu pflegen, maximal 2x im Jahr zu mähen (mit Abtransport des Mähguts) und dass auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten ist, wird die Artenvielfalt gefördert und ein wichtiger Beitrag zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz sowie zur Nachhaltigkeit geleistet.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:

Im Süden des Geltungsbereichs ist entlang des Brandackerwegs und der Pflegestraße ein Randgraben für die Oberflächenentwässerung festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird über diesen Randgraben einem Retentionsbecken, das im Südosten des Plangebiets festgesetzt ist, zugeführt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Nach Abschluss der Deponie ist eine Rekultivierung der Fläche vorgesehen, weswegen die Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem Areal der Deponie umgesetzt werden können.

Das gesamte Sondergebiet ist daher als Ausgleichsfläche Deponie festgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) hat erbracht, dass der Standort artenschutzrechtliche Bedeutung besitzt (Haselmaus, Zauneidechse usw.). Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind sowohl lebensraumverbessernde Maßnahmen wie Maßnahmen erforderlich, die zur Umsiedlung gefährdeter Arten durchgeführt werden müssen. In dieses Konzept werden alle Flächen der Deponierekultivierung, auch der bereits hergestellten, einbezogen. Das daraus resultierend Lebensraummosaik aus extensiven Grünlandflächen, Wald- und Gehölzbeständen, Offenlandflächen sowie speziellen Artenschutzmaßnahmen wird im Rahmen der Planfeststellung insgesamt als Ausgleichsfläche angesetzt. In der Bebauungsplanänderung wird deshalb innerhalb des Sondergebietes eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Einfriedung:

Nach Abschluss der Rekultivierungsmaßnahmen entfällt die Anforderlichkeit der Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, weshalb festgesetzt ist, dass diese (nach Abschluss der Rekultivierungsmaßnahmen) dauerhaft zu entfernen ist.

Zum Zwecke des Schutzes der Batteriespeicheranlage ist festgesetzt, dass auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ die Errichtung einer 2,0 m hohen Einfriedung zulässig ist.

6 EINGRIFF UND AUSGLEICH

Die Bauleitplanung ist auf die Planfeststellung zum Deponieabschluss abgestimmt. Dies betrifft auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Planfeststellung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, die in diesen Bebauungsplan übernommen werden. Für detaillierte Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die flächenmäßigen Eingriffe werden im LBP nach BayKompV bilanziert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Maßnahmenfläche durch eine vielfältige Biotopgestaltung kompensiert, die auch artenschutzrechtliche Belange miteinschließt (CEF- und FCS-Maßnahmen für Zauneidechse, Haselmaus, höhlenbrütende Fledermaus- und Vogelarten, Blauflügelige Ödlandschrecke).

Eine eigene Bilanzierung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist aufgrund der unterschiedlichen Bewertungssysteme (BayKompV im LBP und Leitfaden im Bauleitplanverfahren) nicht sinnvoll.

Mit den Rekultivierungsmaßnahmen werden die bestehenden Eingriffe in den Landschaftsraum ausgeglichen. Auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden.

Bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zeitliche Beschränkung von Fällung und Stockrodung des Waldbestandes
 - Gehölzentfernung (Fällung) außerhalb der Brutsaison von Vögeln und während der Winterruhe der Haselmaus durchführen: Oktober bis Februar
 - Fällung von Bäumen mit BHD > 35 cm ausschließlich im Oktober aufgrund geeigneter Strukturen für Überwinterungsquartiere der in Baumhöhlen überwinternden Fledermäuse.
 - Stockrodung im April, nachdem die Haselmaus das Winterquartier verlassen hat. Durch die vorherige Gehölzentfernung entsteht ein Vergrämungseffekt.
 - Die Gehölzentfernung erfolgt nur für den jeweiligen Bauabschnitt
- Gestaffelte Bauausführung der Verfüllung nördlich des Deponiekörpers in 3 Abschnitten alle 5 Jahre
 - Gehölzentfernung (Fällung), Stockrodung und Verfüllung im Bereich des Waldbestandes erfolgt abschnittsweise in 3 Zonen im Abstand von jeweils 5 Jahren.
 - Ein verfüllter Abschnitt wird umgehend rekultiviert, sodass eine Waldentwicklung beginnen kann.
- Verhinderung der Ausbreitung von Neophyten
 - Entfernen und vernichten (verbrennen oder überschütten) vorhandener Neophytenbestände;
 - Weitgehende Reduzierung des Humuseinsatzes im Zuge der Rekultivierung auf das, für die Entwicklung des jeweiligen Vegetationstyps unbedingt erforderliche Maß;
 - Jährliche Kontrolle des gesamten Geltungsbereiches, auch Flächen, die nicht einer regelmäßigen Pflege bedürfen. Bei Auftreten von Neophytenvorkommen werden diese umgehend vernichtet (verbrennen oder überschütten).

Ausgleichsmaßnahmen:

- Herstellung von Zauneidechsenlebensraum (inkl. Vergrämuungs- und Umsiedlungsmaßnahmen)
 - Wiesenstandort mit dem Entwicklungsziel G213 (artenarmes Extensivgrünland) mit einer 2-schürigen Mahd (mit Abtransport des Mähgutes) und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
 - Die Entwicklung erfolgt über Ansaat mit Heudrusch- oder Heumulchverfahren. Eine geeignete Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Habitatstrukturen aus Kies, Sand und Nagelfluh
 - Höherwüchsige Säume mit Mahd alle 2 Jahre (Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung) im Turnus. Nur ein Drittel der Saumstrukturen wird bei einem Pflegedurchgang gemäht.
 - Gehölzpflanzungen als Lebensraumstruktur gemäß Artenliste (s. Anhang Begründung).

- Herstellung von Trittsteingehölzen
 - Es handelt sich um niedrigwüchsige Gebüsche, die die Deponieabdichtung nicht gefährden.
 - Die Entwicklung erfolgt über Sukzession mit Initialpflanzungen.
 - Die Artenliste ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.
 - Die Gehölze dienen als Trittsteinbiotop für die Zielart Haselmaus.
- Aufhängen von Nistkästen
 - Bei einem Verlust von Bäumen mit Höhlenstrukturen sind im Waldbestand um die Wasserhochbehälter im Südosten Nistkästen als Ersatzquartiere aufzuhängen.
- Herstellung von Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke
 - Vorgesehen sind zwei ca. 750 m² (abgeschlossener Deponieabschnitt) bzw. 1000 m² (Retentionsbecken Süd) große Flächen
 - Lockeres Substrat unterschiedlicher Körnungen [abwechseln Sand (< 2mm), Kies (2mm – 32mm) Schotter (32mm – 63mm)], kein Humus.
 - Spärlicher Bewuchs von max. 40-50% durch Ansaat eines krautreichen standortgemäßen, autochthonen Regiosaatguts des Produktionsraums Nr.8 „Alpen- und Alpenvorland“, Herkunftsregion Nr.17 „Südliches Alpenvorland“
 - Der Charakter eines Pionierstandorts ist dauerhaft zu erhalten.
- Erhalt und Wiederherstellung des Lebensraum-Mosaiks (als Ergänzung zu den Artenschutzmaßnahmen)
 - Wald geplant:
Die Waldentwicklung erfolgt über Sukzession mit Initialpflanzungen. Die Artenliste ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen. Für die Pflege wird eine plenterartige Einzelstammentnahme festgesetzt. Die erste Entnahme erfolgt frühestens 15 Jahre nach Beginn der Waldentwicklung.
 - Gehölz zu erhalten:
Im Bereich der Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen ist der vorhandene Wald über Pflege auf eine maximale Wuchshöhe von 1,8 m zu begrenzen.
 - Grünfläche:
Entwicklung von Grünflächen außerhalb der geplanten Artenschutzmaßnahmen. Die Fläche wird angesät mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen (z. B. Regelsaatgutmischung 7.1.2 oder vergleichbar). Entwicklungsziel ist der Biotoptyp G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland). Die Pflege wird als 2-schürige Mahd festgesetzt (mit Abtransport des Mähgutes). Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel.
 - Ruderalfläche:
Im Bereich der Verfüllung (außerhalb des Waldes) sowie im Bereich des Retentionsbeckens wird eine Ruderalflur entwickelt. Auf Humusauftrag ist zu verzichten. Eine Ansaat ist nicht erforderlich. Mahd alle 2-3 Jahre mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz sind umfassend im Umweltbericht beschrieben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

Wesentliche betriebs- oder anlagebedingte Auswirkungen bestehen nicht. Baubedingt sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Mensch, sowie Landschaftsbild vorhanden. Besonders zu Buche schlagen der großflächige Verlust des Waldbestandes im Norden sowie der Verlust an Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse, Haselmaus und Blauflügelige Ödlandschrecke.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaftsbild verhindert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen werden weitgehend minimiert.

Nicht vermeidbar ist die Veränderung der vorhandenen Biotop- und Lebensraumstruktur (flächenmäßig bewertbare Beeinträchtigung), Verlust der Lebensraumstrukturen der Zauneidechse sowie ein potentieller Verlust von Höhlenbäumen. Diese Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer fachlich geeigneten ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der Maßnahmen ist laufend zu kontrollieren.

Mit diesen Maßnahmen in Verbindung mit dem System der Absicherung (Abdichtungen, Überwachungen) kann sichergestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen aus dem Abschluss der Bauleitplanung resultieren.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnbedürfnisse

Eine Erhöhung der Einwohnerzahl von Stephanskirchen ist durch die Planumsetzung aufgrund der zulässigen Nutzung nicht gegeben. Auswirkungen auf das städtische Angebot von Schulen oder Kindertageseinrichtungen resultieren somit nicht.

Bedarf an Grünflächen

Eine Wohnnutzung wird nicht geschaffen. Damit ist auch kein besonderes Angebot an Grünflächen unterschiedlicher Erreichbarkeit nachzuweisen.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Besondere Auswirkungen auf Arbeitsstätten ergeben sich nicht durch die Bauleitplanung, die den Abschluss der Deponie und den Wertstoffhof bauplanungsrechtlich absichert sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage schafft.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu keiner erheblichen Verkehrszunahme. Durch die Bauleitplanung wird der bestehende Wertstoffhof lediglich bauplanungsrechtlich abgesichert; es findet weder eine flächenmäßige Erweiterung statt noch werden weitere Nutzungskreise erschlossen. Zeitlich begrenzter Mehrverkehr (Baustellenverkehr) entsteht um die Deponie abzuschließen und die Rekultivierungsmaßnahmen umzusetzen sowie bei der Anlieferung und Aufstellung der Batteriespeicheranlage.

7.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung Kosten.

Darüber hinaus gehende Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Bau einer Grundschule) sind nicht erforderlich.

8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Aufgrund des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB gemeinsam für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erstellt, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die eine getrennte Umweltprüfung erforderlich machen, nicht erkennbar sind.

Planfertiger

Übersee, den



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Stephanskirchen, den

Karl Mair
1. Bürgermeister