



# GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "DEPONIE WALDERING" 3. ÄNDERUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FASSUNG VOM

28.10.2025

25.03.2026



M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

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







## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Art und Maß der baulichen Nutzung



Fläche für Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung:  
"Wertstoffhof"



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit  
Zweckbestimmung: "Deponie"

GR 250 zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m<sup>2</sup>

### Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

### Verkehrsflächen



öffentlicher Eigentümerweg im Sinn von Art. 53 Ziffer 3 Bayer. Straßen- und  
Wegegesetzes mit Straßenbegrenzungslinie (unbeschränkt)



Pflegestraße für Deponie



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen



Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: "Elektrizität"

### Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Randgraben der Oberflächenentwässerung



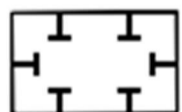
Retentionsbecken

### Grünflächen



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:  
"Straßenbegleitgrün"

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



Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche Deponie)

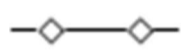
## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Höhenlinien



110 kV Freileitung mit Schutzstreifen (30m)



Druckleitung Pumpwerk



Gebäude vorhanden



Böschung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans



Trafostation

### Nachrichtliche Übernahmen aus der Plangenehmigung zum Abschluss der Monodeponie Waldering (ROB-55.1-8156.3.097-3.8.34 v. 15.02.2023)



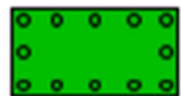
Wald zu erhalten



Wald zu entwickeln



lückige Gehölzgruppen zu erhalten



lückige Gehölzgruppen zu entwickeln



Extensivgrünland zu entwickeln



Naturnahe, vegetationsfreie / - arme Kiesfläche zu entwickeln



Säume und Staudenfluren zu entwickeln



Zauneidechsenhabitat zu entwickeln (Standort kann abweichen)



Baum zu pflanzen (Standort kann abweichen)

## **D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Deponie“ sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeindebedarf sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) ist im Sondergebiet durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2 Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 3.3 Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **4. Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb der mit "Elektrizität" gekennzeichneten Versorgungsfläche ist die Errichtung eines Großbatteriespeichers mit Wechselrichter und Übergabestation zulässig.

### **5. Einfriedung**

- 5.1 Nach Abschluss der Rekultivierungsmaßnahmen ist die Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu entfernen.
- 5.2 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung einer 2,0 m hohen Einfriedung zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von 15 cm zu belassen.

### **6 Grünordnung**

- 6.1 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist extensiv zu pflegen und maximal 2x jährlich zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes). Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

## **E HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Ausgleichsfläche Deponie**

Das Mosaik aus unterschiedlichen Biotoptypen, das nach Abschluss der Rekultivierung entsteht ist insgesamt als Ausgleichsfläche für den Deponiebetrieb festgelegt. Die Sicherung erfolgt über den Genehmigungsbescheid ROB-55.1-8156.3.097-3.8.34 v. 15.02.2023. Eine zusätzliche Absicherung über textliche Festsetzungen ist nicht erforderlich.

### **2. Plangenehmigung / Rekultivierung**

Der Abschluss der Deponie Waldering ist im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens genehmigt (ROB-55.1-8156.3.097-3.8.34 v. 15.02.2023) worden. Die festgelegte Rekultivierung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich. Zum Plangenehmigungsverfahren liegen zudem umfassende gutachterliche Ausführungen (Hydrogeologische Gutachten, Immissionsschutz, Umweltverträglichkeitsstudie, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Standsicherheitsnachweise, usw.) vor.

Durch die Deponie gibt es eine Reihe von Vorgaben, die in der Grünordnung zu beachten sind. Insbesondere sind größere Pflanzungen auf dem Deponiekörper nicht zulässig und das Gefälle der Oberfläche ist begrenzt.

### **3. 110-kV-Freileitung**

Die 110-kV-Leitung (DB) besitzt beidseitig einen 30 m Schutzstreifen für die Auflagen aus privatrechtlichen Nutzungsverträgen gelten. Rückschnitte der Gehölze in diesem Bereich, die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich werden, sind zulässig.

## F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für der Vorentwurf der 3. Bebauungsplan- änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 3. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den .....

..... (Siegel)  
(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Stephanskirchen, den .....

..... (Siegel)  
(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stephanskirchen, den .....

..... (Siegel)  
(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN:

- I. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- II. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.