

Gemeinde Stephanskirchen

Landkreis Rosenheim



36. Änderung des Flächennutzungsplans

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

VORABZUG

Vorentwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

München | Rosenheim | Traunstein

Bearbeiter:

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

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: 06.07.2026

Projekt: 25834

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim

Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
rosenheim@begs-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0	Landes- und Regionalplanung	1
3.0	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
4.0	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen	4
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.2	Darstellung in Bauleitplänen und sonstigen informellen Planungen	4
5.0	Bestand und Planung, Alternativen	5
5.1	Tatsächliche Ausgangssituation	5
5.1.1	Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld	5
5.1.2	Denkmale	6
5.1.3	Verkehrerschließung	6
5.1.4	Technische Infrastruktur	6
5.1.5	Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	7
5.1.6	Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren	9
5.2	Beabsichtigte Planung	9
5.3	Alternativen	12
6.0	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Ortsbild	13
6.2	Verkehr	14
6.3	Immissionen / Emissionen	14
6.4	Versickerung von Niederschlagswasser	14
6.5	Schutz von Landschaftsbestandteilen	15
6.6	Klimaschutz	15
6.7	Hochwasserschutz	16
7.0	Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung	16
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	17
7.1.1	Ausgangssituation	17
7.1.2	Beabsichtigte Planung	19
7.2	Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
7.3	Merkmale des Vorhabens	22
7.3.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	22
7.3.2	Energiebedarf und Energieverbrauch	22
7.3.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	23
7.3.4	Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	23

7.3.5	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
7.3.6	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	25
7.4	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	25
7.5	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	25
7.6	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
7.6.1	Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung	29
7.6.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum	33
7.6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	34
7.6.4	Schutzgut Fläche	40
7.6.5	Schutzgut Boden	42
7.6.6	Schutzgut Wasser	44
7.6.7	Klima und Lufthygiene	47
7.6.8	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	49
7.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
7.6.10	Wechselwirkungen	51
7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	52
7.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
7.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	54
7.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	54
7.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	56
7.9.3	Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	57
7.9.4	Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs.2 BayNatSchG	58
7.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung	58
7.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	62
7.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	63
7.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	63
7.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	64
Anlage		65
Literatur- und Quellenverzeichnis		66

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Stephanskirchen beabsichtigt die bislang unbebauten Flächen westlich des bestehenden Umspannwerks im Norden des Ortsteils Waldering als Gewerbeflächen für in erster Linie ortsansässige kleinere und mittlere Betriebe zu entwickeln.

Zur Sicherung der Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet planen die Stadtwerke Rosenheim SWRO zudem die Errichtung eines Schaltwerks. Hierfür sollen im Plangebiet entsprechende Flächen bereitgestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung / Umweltbericht, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Die geplante Nutzung widerspricht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

2.0 Landes- und Regionalplanung

Allgemeine Vorgaben und Ziele

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 Südostoberbayern (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Stephanskirchen wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 (2020) wird Stephanskirchen als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G 2023 – nichtamtliche Lesefassung).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2023). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2023).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim SUR soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G 2023).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2023).

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. (...) Landschaftsprägende Bestandteile (...) sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden (RP 18 B I 2. Z 2023).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich (...) sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2023).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G 2023 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.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt grundsätzlich die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung. Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet sind Vorranggebiete für Bodenschätze verzeichnet, siehe folgende Karte.

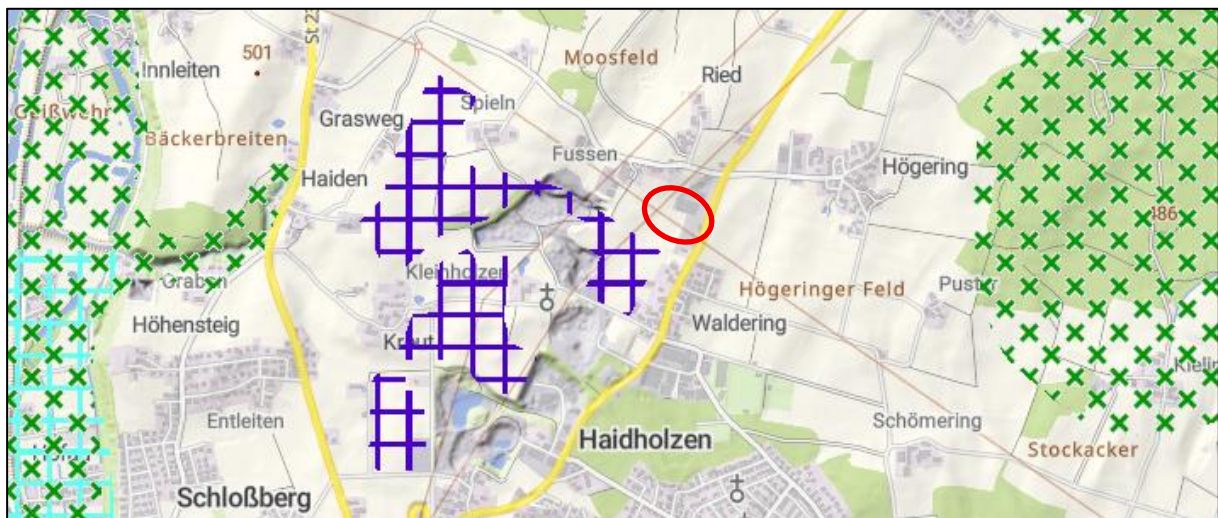


Abb. 1 Darstellung der Vorranggebiete für Bodenschätze (lila Rasterschraffur), der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuzschraffur) sowie der Vorranggebiete für Hochwasserschutz (hellblaue Rasterschraffur) im Umfeld des Plangebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: EnergieAtlas Bayern © 2026 StMWLE; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 (nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023) soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Anbindegebot gemäß LEP 3.3 G bzw. Z (2023)).

Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Nördlich und östlich angrenzend an die bislang unbebauten Flächen des Plangebiets befinden sich vorhandene gewerblich genutzte Bauflächen sowie das bestehende Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Das Anbindegebot gemäß LEP (2023) wird mit vorliegender Planung daher eingehalten.

Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Damit ist auch bei der geplanten Neuausweisung von ca. 1,850 ha Gewerbeflächen und Flächen für die Energieversorgung der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu prüfen.

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete gegenüberzustellen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht.

Im Flächennutzungsplan sind keine gewerblichen Entwicklungsbereiche dargestellt. Das vorhandene Baulandpotenzial der Gemeinde weist keine verfügbaren Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung auf, auf der in kurzer Zeit ähnlich viel Gewerbeflächen geschaffen werden könnten.

Zur Minimierung der notwendigen Flächen für die Erschließung ist eine gemeinsame Anbindung an das regionale bzw. örtliche Straßennetz geplant.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Bedarfsabfrage bei den örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben gestartet. Demnach besteht im Gemeindegebiet ein konkreter Bedarf von ca. 1,000 ha Gewerbeflächen.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement gewerbliche Bauflächen, bevorzugt für den Bedarf ortsansässiger Betriebe zukünftig bereit zu stellen.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage ist auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild zu achten. Auf eine schonende Einbindung von neuen Gebäuden in das Ortsbild wird in Berücksichtigung der umgebenden Bebauung geachtet.

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Stephanskirchen zwischen dem Ortsteil Waldering und dem „Gewerbegebiet Waldering Nord“ westlich der Äußeren Salzburger Straße (ST 2095).

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen.

Vorhandene Nutzung	Flur Nrn.
Bebaute Grundstücke	2028/2, 2028/3
Unbebaute Grundstücke	2029, 2029/1, 2029/2
Öffentliche Verkehrsfläche / Straße	2020 T, 2024 T, 2025 T

Tab. 1 Auflistung Grundstücke Änderungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,835 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Gewerbegebiet „Waldering Nord“
Im Osten	Landwirtschaftliche Flächen östlich der Äußeren Salzburger Straße
Im Süden	Ehemaliges Betriebsleitergebäude Umspannwerk (heute: Wohnnutzung), anschließend Siedlungsgefüge Waldering, landwirtschaftliche Flächen (in Teilen Erweiterungsbereich Kiesabbau)
Im Westen	Landwirtschaftliche Flächen

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Planungsgebiet befindet sich entlang der Äußeren Salzburger Straße mit dem vorhandenen Umspannwerk und einem Gewerbebetrieb (derzeit: Landmaschinenmechaniker) ein genehmigter Baubestand.

Die bislang unbebauten Flächen des Plangebiets sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.2 Darstellung in Bauleitplänen und sonstigen informellen Planungen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde stellt das überplante Gebiet im Bereich des bestehenden Umspannwerks als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Der vorhandene südliche Baubestand liegt innerhalb der Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

Die vorhandenen Bauflächen werden gerahmt von bestehenden Baum- / Gehölzreihen. Für die gewerblichen Flächen wird eine Ergänzung der Eingrünung als Zielentwicklung formuliert.

Die westlich gelegenen, bislang unbebauten Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme des Regionalplans ist eine Kiesvorrangfläche gekennzeichnet. Die Darstellungen sind mittlerweile überholt, die Ausdehnung der Kiesvorrangfläche im Regionalplan überarbeitet, siehe auch Kap. 2.0.

Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

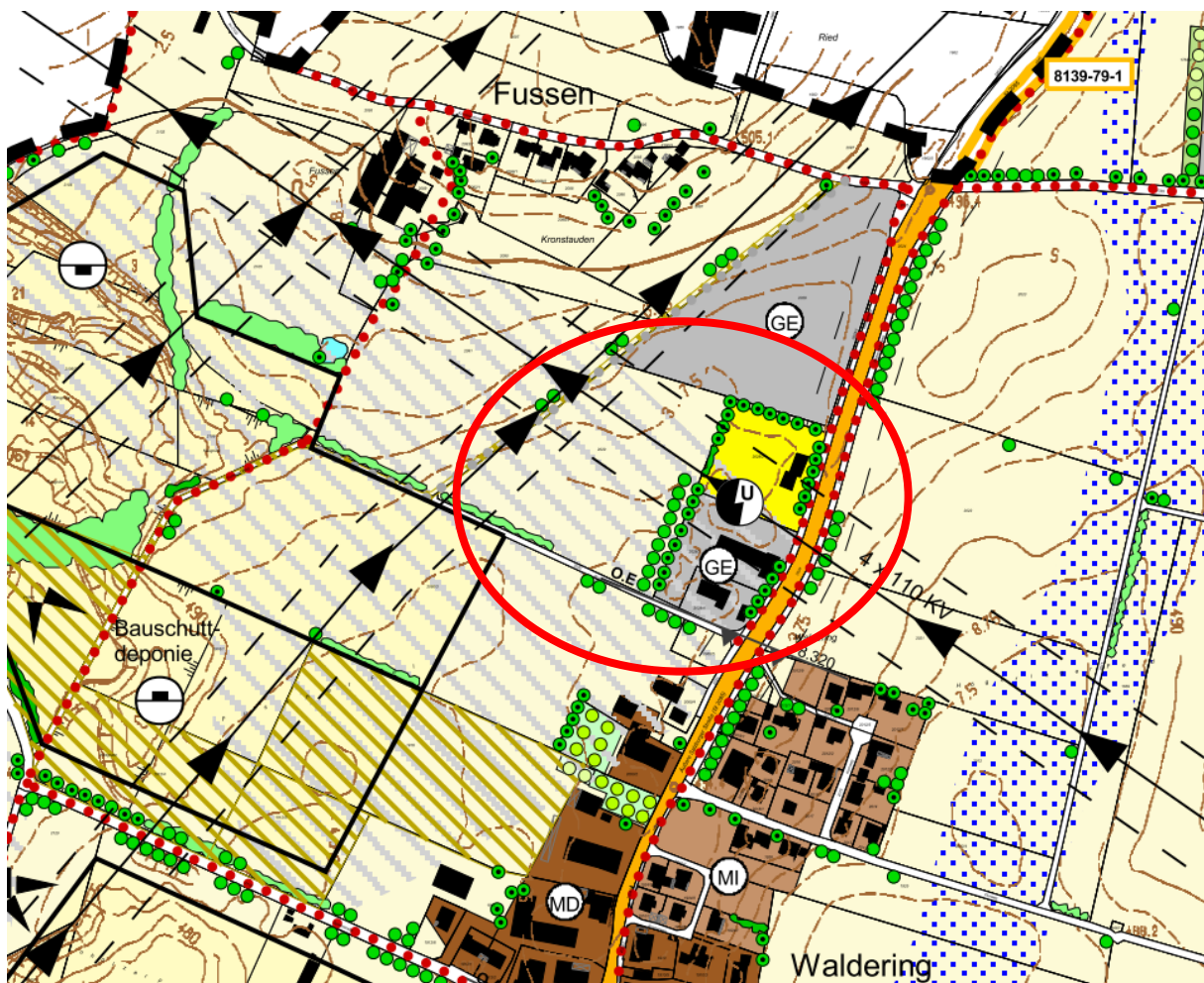


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan Stephanskirchen (2014) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Stephanskirchen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen

Die überplanten Flächen des Plangebiets sind im Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde Stephanskirchen mit Stand vom Juni 2012 als Potenzialflächen für Gewerbe dargestellt.

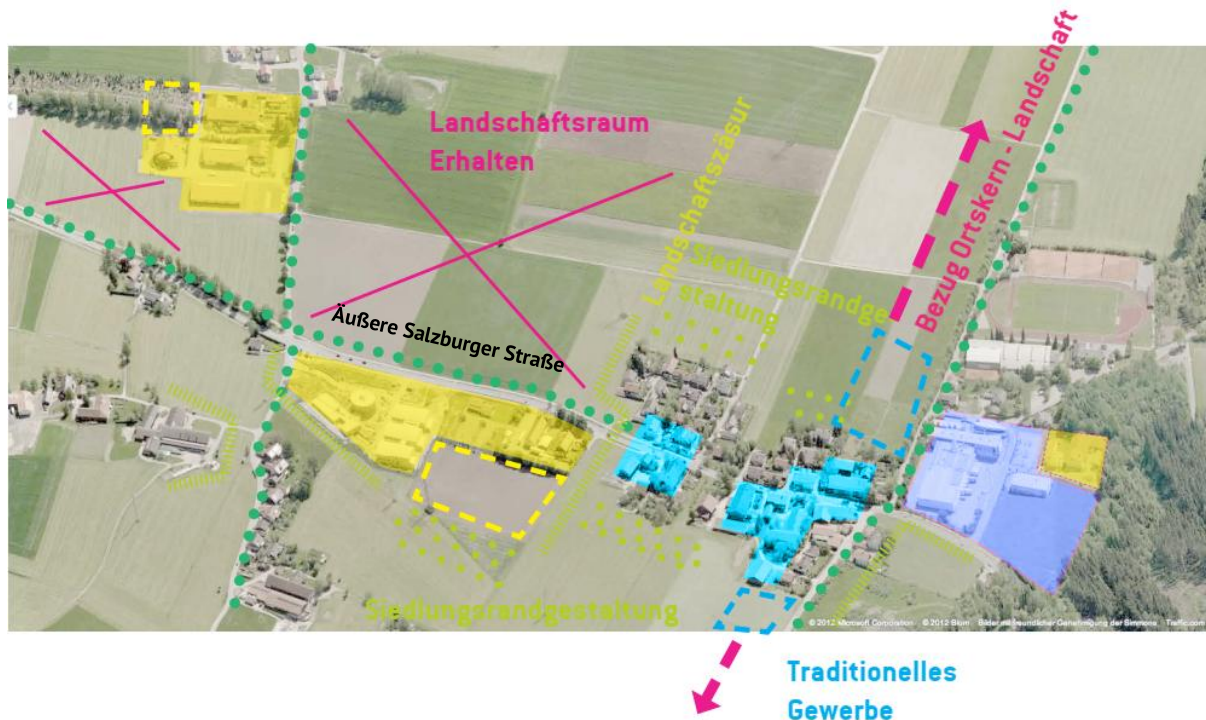


Abb. 3 Karte Handlungsfelder „Waldering“ mit Kennzeichnung von Potenzialflächen Gewerbe (schematisch gelb strichliert umrandet) – ohne Maßstab, nicht genordet

Quelle: Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen © 2012 Gemeinde Stephanskirchen

5.0 Bestand und Planung, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

5.1.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich an der Äußeren Salzburger Straße ein vorhandenes Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH. Der vorhandene Baubestand weist eine Höhenentwicklung (Firsthöhen) von bis zu circa 7,50 m über anstehendem Gelände auf.

Südlich angrenzend befindet sich mit dem derzeit ansässigen Landmaschinenmechaniker ein bestehender Gewerbebetrieb mit einer Höhenentwicklung von bis zu 10 m über Gelände (Firsthöhe 503,80 m ü. NHN).

Die übrigen westlich gelegenen Flächen des Plangebiets sind bislang unbebaut, siehe folgende Abbildung.

Im westlichen Randbereich befindet sich ein Leitungsmast der, das Planungsgebiet von West nach Ost querenden Hochspannungsleitung. Eine weitere, von Norden nach Süden verlaufende 110 kV-Leitung tangiert das überplante Gebiet im Westen.

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiets ist im Norden geprägt durch den vorhandenen Baubestand des Gewerbegebiets „Waldering Nord“. Entsprechend vorliegendem Bebauungsplan, siehe auch Kap. 4.1, ist hier die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden mit Sattel-, Tonnen-, Pult- oder Flachdächern zulässig.

Unmittelbar südlich angrenzend (außerhalb des Plangebiets) befindet sich das ehemalige Betriebsleitergebäude des Umspannwerks mit einer Firsthöhe von circa 10 m über Gelände. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt.

Das bauliche Umfeld des benachbarten, nördlichen Siedlungsgefüges von Waldering ist westlich der Äußeren Salzburger Straße dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen). Die Bereiche östlich der Äußeren Salzburger Straße

sind geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eingestreute gewerbliche Nutzungen.



Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 31.07.2024 mit Darstellung der Parzellarkarte und mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

5.1.2 Denkmale

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (DenkmalAtlas Bayern © 2026 BLfD).

Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel 0

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 18 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- und Sachgüter dieser Begründung zu entnehmen.

5.1.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet soll über eine geeignete Erschließungsachse zwischen dem bestehenden Umspannwerk und dem Gewerbegebiet an die Äußere Salzburger Straße (ST2095) an das regionale Straßennetz angebunden werden. Die innere Erschließung ist neu herzustellen. Auf Kap. 5.2 Beabsichtigte Planung wird verwiesen.

5.1.4 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung: Kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Stephanskirchen

Entwässerung: Öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem.

Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle zur gemeindlichen Kläranlage Bockau geführt.

Regenwasserkanäle betreibt die Gemeinde nur vereinzelt. Anfallendes Regenwasser ist üblicherweise durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Elektrische Energie: Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk Netz GmbH

Gasversorgung: nicht vorhanden

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Im westlichen Randbereich befindet sich ein Leitungsmast der, das Planungsgebiet von West nach Ost querenden Hochspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Innerhalb der erforderlichen Schutzzone von jeweils 25 m beidseits der Trasse werden nach vorliegender Spartenabfrage Einschränkungen der zulässigen Bauhöhen vorgegeben. Innerhalb eines 10 m -Radius um den Leitungsmast sind baulichen Anlagen unzulässig.

Die, von Norden nach Süden verlaufende 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Rosenheim-Traunstein der Deutschen Bahn AG tangiert das überplante Gebiet im Westen. Der erforderliche Schutzstreifen beträgt nach Spartenabfrage beidseits je 30 m.

Vorliegende Vorgaben werden in der gegenständlichen Planung berücksichtigt.

5.1.5 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Untereinheit „038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ (ABSP Rosenheim © 1995) zugeordnet.

Weitere detaillierte Ausführungen sind allgemein dem Umweltbericht, Kapitel 0

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere dieser Begründung zu entnehmen.

Schutzgebiete und Flächen der Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat), keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Der bestehende Gewerbebetrieb wird im Westen von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten eingerahmt. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG.

Grünordnung / Gehölzbestand

Neben der freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten westlich des Gewerbebetriebs befindet sich lediglich im Bereich des Umspannwerks noch weiterer Gehölzbestand. Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Osten durch eine regelmäßige Laubgehölzhecke gerahmt.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebiets weisen keinen Baum- und Gehölzbestand auf.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Höhenlage / Topografie

Das Gelände steigt im Bereich der Äußeren Salzburger Straße von etwa 494,25 m ü. NHN auf Höhe des Bruckmeisterwegs auf circa 495,10 m ü. NHN an der nördlichen Planungsgrenze. Das entspricht über eine Länge von 160 m einer durchschnittlichen Steigung von circa 0,5 % (DGM1 © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets fällt das Gelände von Osten über eine Strecke von etwa 100 m zuerst in Richtung Westen mit einem durchschnittlichen Gefälle von circa 1,5 %. Anschließend steigt das Gelände von circa 493,6 m ü. NHN auf etwa 495,50 m ü. NHN (im Mittel circa 2,8 % über annähernd 70 m). Eine ähnliche, etwas tiefer gelegene Situation findet sich entlang des Bruckmeisterwegs.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld der überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die geplanten Vorhaben befinden sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch die Bau- und Umweltconsulting Ba//U Rosenheim GmbH, 83071 Stephanskirchen mit Stand vom April 2025 ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieses ordnet das Planungsgebiet in den Bereich von gemischtkörnigen würmzeitlichen Moränenablagerungen zu. Dementsprechend ist unter einer Deckschicht aus Verwitterungslehmen mit gemischtkörnigen Moränenböden wechselnder Zusammensetzung und überwiegend bindigem Charakter (Geschiebemergel) zu rechnen.

Der detaillierte Schichtenaufbau des Untergrundes wird im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden im Umweltbericht näher erläutert (siehe Kap. 0

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

Schutzgut Boden dieser Begründung).

In Bezug auf die hydrogeologischen Verhältnisse wird zudem ausgeführt, dass, soweit eine Versickerung von anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswasser erfolgen soll, ausschließlich die Kies-Sand-Gemische der im Bereich des Baufeldes befindlichen Vorstoßschotter eine ausreichende Durchlässigkeit und Sickerkapazität aufweisen. Sickeranlagen sind entsprechend in diese einzubinden bzw. hydraulisch mit diesen zu verbinden.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Endteufe der Aufschlüsse von 6,0 m u. GOK kein Grundwasser festgestellt. Innerhalb sandiger Zwischenlagen innerhalb der Geschiebelehme wurden in wechselnden Tiefen Stau- und Schichtwasser-Vorkommen mit erfahrungsgemäß geringer Ergiebigkeit erkundet.

5.1.6 Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen prognostiziert für Teilbereiche des überplanten Gebiets Fließtiefen von wild abfließendem Oberflächenwasser von bis zu 50 cm.

Weitere Erläuterungen können der Beschreibung des Schutzguts Wasser im Umweltbericht entnommen werden (siehe Kap. 0 dieser Begründung).

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation werden derzeit fachliche Untersuchungen durchgeführt. Erkenntnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurf vorzulegen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Zur Beurteilung der Gefährdung durch Kampfmittel wurde mit Stand vom Februar 2026 durch die Buchweiser Geotechnik KMR GmbH, 82467 Garmisch-Patenkirchen eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Demnach sind die unbebauten Flächen des Plangebiets vollständig beräumt, die Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.

5.2 Beabsichtigte Planung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung / des Bebauungsplans „Waldering – Fussner Feld“:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung.
- Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung bei besonderer Berücksichtigung der Belange und des Bedarfs der heimischen Wirtschaft.
- Sicherung der mittelständischen Struktur im Gemeindebereich sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzung einerseits und der gewerblichen Nutzung andererseits.
- Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung über das bestehende Straßennetz sowie Sicherung der Verkehrssicherheit.
- Berücksichtigung der technischen Infrastruktur, insbesondere bestehender Versorgungsanlagen und Leitungstrassen mit entsprechenden Schutzabständen.

- Schaffung nachhaltiger Rahmenbedingungen, z. B. durch Flächen für moderne Mobilitätsangebote wie Elektroladestationen.
- Integration grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen. Eingrünung des Quartiers und Schaffen eines guten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft, Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB i. V. m. den naturschutzrechtlichen Vorschriften soweit möglich am Ort des Eingriffs.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Stephanskirchen und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Städtebauliches Konzept

Zur geordneten Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen werden im Süden und im zentralen nördlichen Bereich des Plangebiets Gewerbeflächen festgesetzt. Das bestehende Umspannwerk wird in seiner jetzigen Form bestätigt. Weitere Versorgungsflächen (hier geplantes Schaltwerk) dienen der Sicherung der Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet. Um den Anforderungen an moderne Mobilität Rechnung zu tragen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern werden im Nahbereich des geplanten Schaltwerks Flächen für Elektro-Ladestationen bereitgestellt.

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung eines klar gegliederten und funktional hochwertigen Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen sowie der landschaftlichen Einbindung ab. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Gliederung des Gebiets durch eine klare Zonierung sowie durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Maßstäbe.

Der vorhandene Gewerbebetrieb wird in die geplanten gewerblichen Strukturen beidseits der geplanten Erschließung integriert.

Bestehende Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere Stromleitungen, Leitungstrassen und Versorgungsflächen, werden in das Konzept integriert. Vorgaben zu Schutzstreifen und von Bebauung freizuhaltenen Bereichen werden eingehalten. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird damit gewährleistet und ein konfliktfreies Nebeneinander von Nutzung und Infrastruktur sichergestellt.

Das Gebiet wird über eine gemeinsame Anbindung an die Äußere Salzburger Straße (ST 2095) erschlossen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden teilweise in unmittelbarer Nähe ausgeglichen in Form einer rahmenden Eingrünung im Westen und Süden des Plangebiets.

Verkehrskonzept

Die gemeinsame bedarfsgerechte Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße mit ein- und zum Teil beidseitigem 2,50 m breiten Begleitstreifen. Neben geplanten Baumpflanzungen stehen diese Flächen im Bedarfsfall grundsätzlich auch zur Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung. Eine offene, wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Befestigung von Stellplätzen, z. B. durch Rasengittersteine, Schotterrasen etc. wird empfohlen.

Das Verkehrskonzept berücksichtigt eine leistungsfähige interne Erschließung, klare Straßenräume und die Sicherstellung der Verkehrssicherheit (z. B. Sichtfelder). Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken organisiert.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets endet mit einer Wendeschleife für Lastzüge nach RAST'06. Diese wurde aufgrund der vorliegenden Beschränkungen im Trassenbereich der vorhandenen Hochspannungsleitung situiert.

Zur Sicherstellung einer geeigneten Erschließung des südlichen geplanten Gewerbegebiets ist orthogonal eine weitere, 6,0 m breite Sticherschließung vorgesehen. Diese mündet in einen zweiseitigen Wendehammer nach RAST'06 für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Die gewählte Erschließung

eröffnet Planungsspielräume in Bezug auf die Ansiedlung der gewünschten kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetriebe. Vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklung wird eine weitere Wenden- und Wende- als nicht notwendig erachtet.

Die Anbindung an die Staatsstraße erfordert eine Aufweitung der ST 2095 zur Realisierung einer Linksabbiegespur. Erforderliche Flächen können unter Inanspruchnahme des östlichen Grünbegleitstreifens innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeboten werden. Der östlich der ST 20295 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen. Zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ist eine mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Vorplanung zur geplanten Erschließungsstraße einschließlich Aufweitung der Staatsstraße vorzulegen.

Grünordnungsplanung

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts ist die Durchgrünung des Gewerbegebiets. Hierzu werden öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Das Grünkonzept verfolgt folgende Ziele:

- Gliederung und Auflockerung der Bebauung,
- Verbesserung des Mikroklimas,
- Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft,
- Schaffung ökologischer Ausgleichsfunktionen.

Die vorhandene Eingrünung des Umspannwerks soll in der jetzigen Form erhalten werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb wird im Westen von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten eingerahmt. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG. Zur Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs sollen diesem mit vorliegender Planung Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden. Die durch die vorliegende Erschließungsplanung verbundene Inanspruchnahme von Baugrundstücksflächen wird dadurch kompensiert. Damit verbunden ist ein Eingriff in die geschützten Heckenstrukturen. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG vorzubereiten und vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

Ziel der Grünordnung allgemein ist es, unter weitestmöglicher Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und ökologischen Strukturen eine nachhaltige und qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes soweit möglich zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgeboten sowie Maßnahmen zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz soll eine Verbesserung der bioklimatischen Situation, insbesondere im Hinblick auf Durchlüftung, Verschattung und Minderung von Wärmeinseln, erreicht werden. Gleichzeitig dient die Grünordnung der Förderung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie der Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen.

Im Übergang zur freien Landschaft kommt der Gestaltung des Ortsrandes eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist die Ausbildung eines klar definierten, landschaftsverträglich gestalteten Siedlungsabschlusses. Hierfür sind abgestufte Vegetationsstrukturen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzusehen, die einen weichen Übergang zwischen bebautem Bereich und offener Landschaft schaffen sollen. Gleichzeitig soll der Ortsrand sowohl gestalterisch als auch funktional so entwickelt werden, dass harte Brüche vermieden, Blickbeziehungen berücksichtigt und charakteristische Landschaftselemente aufgegriffen werden. Einschränkungen durch die Schutzzonen der vorhandenen Leitungstrassen werden in der Planung berücksichtigt.

Darüber hinaus erfüllt der Ortsrand wichtige Schutz- und Pufferfunktionen etwa gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungen oder Immissionen und trägt zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei. Eine übermäßige bauliche Dominanz am Siedlungsrand ist zu vermeiden; stattdessen wird eine durchgrünte, maßstäbliche und landschaftsangepasste Gestaltung angestrebt.

Ergänzend dazu werden durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes eine Verbesserung der bioklimatischen Situation sowie die Förderung der biologischen Vielfalt angestrebt.

Flächenbilanzierung entsprechend Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 30.800 m² (3,080 ha). Von dieser Fläche werden insgesamt circa 22.330 m² als gewerbliche Baugrundstücke und Flächen für Versorgungsanlagen, einschl. Flächen für Elektroladestationen ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 80 % (Grundflächenzahl GRZ 0,8, vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt somit ca. 17.865 m².

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

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr.digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	30.800 qm
Baugrundstücke	
Gewerbegebiet GE Nord	16.350 qm
Fläche Baugrundstücke gesamt	16.350 qm
Flächen für Versorgung: Elektrizität	
Flächen für Versorgung: Umspannwerk Bestand	5.200 qm
Flächen für Versorgung: Elektrizität / Schaltwerk, einschließlich Flächen für Nebenanlagen: Elektro-Ladestationen	780 qm
Fläche für Versorgung: Elektrizität gesamt	5.980 qm
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche: Staatsstraße ST2095, Erschließungsstraße GE	5.150 qm
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	5.150 qm
Grün- und Freiflächen	
Öffentliche Grünfläche: Durchgrünung	620 qm
Fläche öffentliche Grünfläche gesamt	620 qm
Sonstige Freiflächen	
Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.100 qm
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesamt	1.100 qm
Ausgleichsflächen	
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	2.480 qm
Ausgleich für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile	220 qm
Ausgleichsflächen gesamt	2.700 qm
Grün- und Freiflächen gesamt	4.420 qm

Tab. 3 Überblick Flächenbilanzierung

5.3 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere landwirtschaftliche Nutzung der bislang unbebauten Bereiche des Planungsgebiets. Das vorhandene Umspannwerk und der bestehende Gewerbebetrieb blieben in ihrer jetzigen Form weiterhin bestehen.

Eine zusätzliche bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine weitere Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Erschließungsstraße, Zufahrten) wäre nicht gegeben, die zusätzliche Versiegelung des Bodens würde entfallen. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich, weitere Ausführungen können dem Umweltbericht Kap. 0 entnommen werden.

Die Nullvariante ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, bliebe das Gebiet in seinem aktuellen, planungsrechtlich nicht gesteuerten Zustand. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen, z. B. der gezielten Bereitstellung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe, wäre damit nicht gewährleistet.

Im Vorfeld der Planung wurden im Rahmen einer Alternativenprüfung unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht. Dabei wurde auch eine Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an den Bruckmeisterweg geprüft. Die verfügbaren Flächen des Bruckmeisterwegs (nicht ausgebauter Feldweg) reichen jedoch für eine ausreichend leistungsfähige Erschließung nicht aus, ein weiterer Grunderwerb wäre notwendig. Zudem würde der Erschließungsverkehr näher an die in weiten Teilen schutzwürdigen Nutzungen des Siedlungsgefüges von Waldering heranrücken. Eine Erschließung des Gewerbegebiets über den Bruckmeisterweg wurde daher nicht weiter verfolgt.

Vonseiten des Staatlichen Bauamts wurde in einer ersten informellen Beteiligung die Zustimmung mit der gewählten Erschließungsvariante signalisiert.

Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan sind keine gewerblichen Entwicklungsbereiche dargestellt. Das vorhandene Baulandpotenzial der Gemeinde weist keine verfügbaren Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung auf, auf der in kurzer Zeit ähnlich viel Gewerbeflächen geschaffen werden könnte.

Im Gemeindegebiet stehen keine gleichwertigen oder besser geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung. Das vorliegende Plangebiet weist gegenüber anderen potenziell in Betracht kommenden Flächen wesentliche Vorteile auf, insbesondere die günstige verkehrliche Anbindung an bestehende überörtliche Straßenverbindungen, die räumliche Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie geringere Eingriffe in sensible Natur- und Landschaftsbereiche im Vergleich zu anderen Flächen.

Andere Flächen im Gemeindegebiet scheiden hingegen aus, da sie entweder für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind (z. B. aufgrund topografischer, naturschutzfachlicher oder struktureller Einschränkungen), nicht ausreichend erschlossen werden können oder erhebliche Nutzungskonflikte mit bestehenden Siedlungsstrukturen erwarten lassen würden.

6.0 Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt.

Im Änderungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Die, durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und entsprechend der Lage auszugleichen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Bayern-Atlas Denkmal © 2026 BLfD). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

6.1 Ortsbild

Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Siedlungsökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den, mit dem städtebaulichen Vorhaben verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung

und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um Eingrünungsflächen des geplanten Gewerbes. Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebote, Angabe von Mindestqualitäten) wird dann eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude können negative Fernwirkungen minimiert werden.

6.2 Verkehr

Mit der baulichen Entwicklung des Quartiers ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Äußere Salzburger Straße (ST 2095) ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Das Verkehrskonzept berücksichtigt eine leistungsfähige interne Erschließung, klare Straßenräume und die Sicherstellung der Verkehrssicherheit (z. B. Sichtfelder). Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken organisiert.

Die Anbindung an die Staatsstraße erfordert eine Aufweitung der ST 2095 zur Realisierung einer Linksabbiegespur. Erforderliche Flächen können unter Inanspruchnahme des östlichen Grünbegleitstreifen innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeboten werden. Der östlich der ST 20295 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen. Zum Entwurfsstand der Bauleitplanung ist eine mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Vorplanung zur geplanten Erschließungsstraße einschließlich Aufweitung der Staatsstraße vorzulegen.

6.3 Immissionen / Emissionen

In Bezug auf die durch die Realisierung des städtebaulichen Vorhabens entstehenden Emissionen sowie die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro C.H. Consult, 85354 Freising erstellt.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurfsstand vorzulegen.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus. Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung der Schädigung von Insekten Vorgaben zu Errichtung von Beleuchtungsanlagen festzusetzen.

Durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären und im ländlichen Raum üblichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu rechnen, insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch die Bau- und Umweltconsulting Ba//U Rosenheim GmbH, 83071 Stephanskirchen mit Stand vom April 2025 ein geotechnischer Bericht erstellt. Demnach weisen, soweit eine Versickerung von anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswasser erfolgen soll, ausschließlich die Kies-Sand-Gemische der im Bereich des Baufeldes befindlichen Vorstoßschotter eine ausreichende Durchlässigkeit und Sickerkapazität auf. Sickeranlagen sind entsprechend in diese einzubinden bzw. hydraulisch mit diesen zu verbinden.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Endteufe der Aufschlüsse von 6,0 m u. GOK kein Grundwasser festgestellt. Innerhalb sandiger Zwischenlagen innerhalb der Geschiebelehme wurden in wechselnden Tiefen Stau- und Schichtwasser-Vorkommen mit erfahrungsgemäß geringer Ergiebigkeit erkundet.

Ein grundsätzliches Konzept zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser ist zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans zu erstellen.

Grundsätzlich sind Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

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

6.5 Schutz von Landschaftsbestandteilen

Der bestehende Gewerbebetrieb wird im Westen von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten eingerahmt. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG. Zur Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs sollen diesem mit vorliegender Planung Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden. Die durch die vorliegende Erschließungsplanung verbundene Inanspruchnahme von Baugrundstücksflächen wird dadurch kompensiert. Damit verbunden ist ein Eingriff in die geschützten Heckenstrukturen. Ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG ist parallel zur Bauleitplanung vorzubereiten und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

6.6 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und geplante Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. - Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	- Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. - Entwicklung von gewerblichen Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. - Dachbegrünung mit Schwammwirkung.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	- Gemeinsame, sparsame Erschließung von Bauflächen. - Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). - Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.

<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	• Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. • Entwicklung von gewerblichen Bauflächen mit direkter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.
---	---

Tab. 4 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Die Gemeinde ist bestrebt, durch entsprechende Festsetzungen, wie z. B. Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser etc. die mit den städtebaulichen Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu minimieren. Ergänzend werden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur klimaangepassten Bauweise vorgesehen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen grundsätzlich mit einer Verschlechterung der lokalen Klimabilanz verbunden sein kann. Im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlichen Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird jedoch dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung von Bauflächen ein höheres Gewicht beigemessen.

6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen prognostiziert für Teilbereiche des überplanten Gebiets Fließtiefen von wild abfließendem Oberflächenwasser von bis zu 50 cm.

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation werden derzeit fachliche Untersuchungen durchgeführt. Erkenntnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurf vorzulegen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- und Untieranlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend anzuwenden.

7.0 Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Stephanskirchen beabsichtigt die bislang unbebauten Flächen westlich des bestehenden Umspannwerks im Norden des Ortsteils Waldering als Gewerbeflächen für in erster Linie ortsansässige kleinere und mittlere Betriebe zu entwickeln.

Zur Sicherung der Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet planen die Stadtwerke Rosenheim SWRO zudem die Errichtung eines Schaltwerks. Hierfür sollen im Plangebiet entsprechende Flächen bereitgestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung / Umweltbericht, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Die geplante Nutzung widerspricht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

7.1.1 Ausgangssituation

Ortsräumliche Lage und planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Stephanskirchen zwischen dem Ortsteil Waldering und dem „Gewerbegebiet Waldering Nord“ westlich der Äußeren Salzburger Straße (ST 2095).

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen.

Vorhandene Nutzung	Flur Nrn.
Bebaute Grundstücke	2028/2, 2028/3
Unbebaute Grundstücke	2029, 2029/1, 2029/2
Öffentliche Verkehrsfläche / Straße	2020 T, 2024 T, 2025 T

Tab. 5 Auflistung Grundstücke Änderungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,835 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Gewerbegebiet „Waldering Nord“
Im Osten	Landwirtschaftliche Flächen östlich der Äußeren Salzburger Straße
Im Süden	Ehemaliges Betriebsleitergebäude Umspannwerk (heute: Wohnnutzung), anschließend Siedlungsgefüge Waldering, landwirtschaftliche Flächen (in Teilen Erweiterungsbereich Kiesabbau)
Im Westen	Landwirtschaftliche Flächen

Tab. 6 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Im Planungsgebiet befindet sich entlang der Äußeren Salzburger Straße mit dem vorhandenen Umspannwerk und einem Gewerbebetrieb (derzeit: Landmaschinenmechaniker) ein genehmigter Baubestand.

Die bislang unbebauten Flächen des Plangebiets sind als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde stellt das überplante Gebiet im Bereich des bestehenden Umspannwerks als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Der vorhandene südliche Baubestand liegt innerhalb der Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

Die vorhandenen Bauflächen werden gerahmt von bestehenden Baum- / Gehölzreihen. Für die gewerblichen Flächen wird eine Ergänzung der Eingrünung als Zielentwicklung formuliert.

Die westlich gelegenen, bislang unbebauten Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme des Regionalplans ist eine Kiesvorrangfläche gekennzeichnet. Die Darstellungen sind mittlerweile überholt, die Ausdehnung der Kiesvorrangfläche im Regionalplan überarbeitet, siehe auch Kap. 2.0.

Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

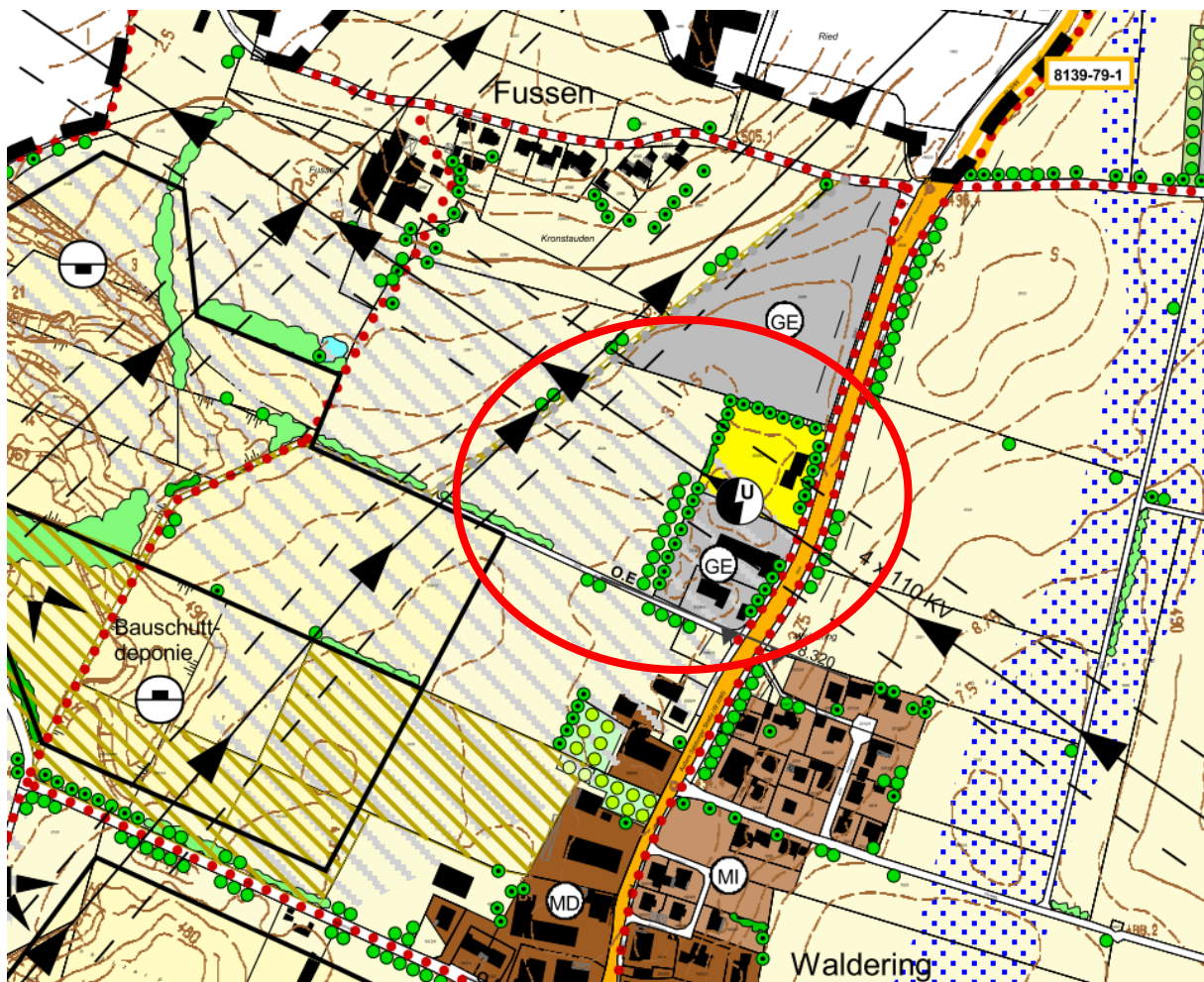


Abb. 6 Auszug aus Flächennutzungsplan Stephanskirchen (2014) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Stephanskirchen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen

Die überplanten Flächen des Plangebiets sind im Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde Stephanskirchen mit Stand vom Juni 2012 als Potenzialflächen für Gewerbe dargestellt.

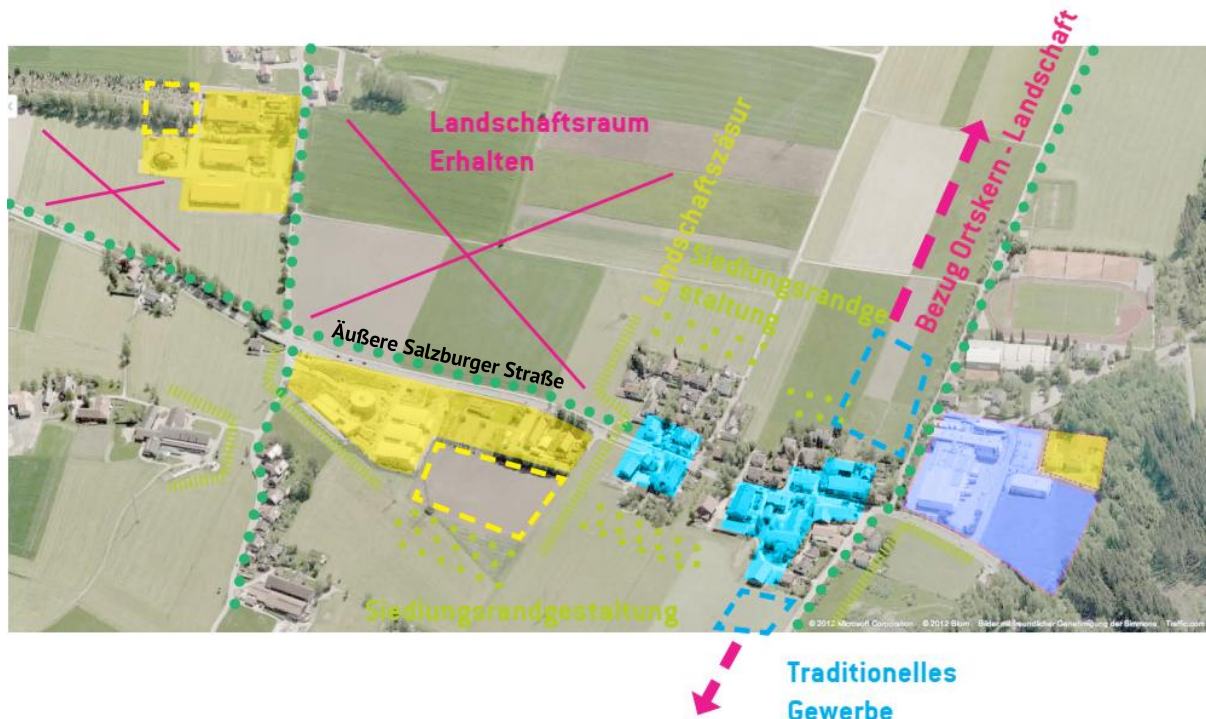


Abb. 7 Karte Handlungsfelder „Waldering“ mit Kennzeichnung von Potenzialflächen Gewerbe (schematisch gelb strichliert umrandet) – ohne Maßstab, nicht genordet

Quelle: Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen © 2012 Gemeinde Stephanskirchen

7.1.2 Beabsichtigte Planung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung / des Bebauungsplans „Waldering – Fussner Feld“:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung.
- Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung bei besonderer Berücksichtigung der Belange und des Bedarfs der heimischen Wirtschaft.
- Sicherung der mittelständischen Struktur im Gemeindebereich sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzung einerseits und der gewerblichen Nutzung andererseits.
- Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung über das bestehende Straßennetz sowie Sicherung der Verkehrssicherheit.
- Berücksichtigung der technischen Infrastruktur, insbesondere bestehender Versorgungsanlagen und Leitungstrassen mit entsprechenden Schutzabständen.
- Schaffung nachhaltiger Rahmenbedingungen, z. B. durch Flächen für moderne Mobilitätsangebote wie Elektroladestationen.
- Integration grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen. Eingrünung des Quartiers und Schaffen eines guten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft, Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB i. V. m. den naturschutzrechtlichen Vorschriften soweit möglich am Ort des Eingriffs.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Stephanskirchen und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Städtebauliches Konzept

Zur geordneten Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen werden im Süden und im zentralen nördlichen Bereich des Plangebiets Gewerbeflächen festgesetzt. Das bestehende Umspannwerk wird in seiner jetzigen Form bestätigt. Weitere Versorgungsflächen (hier geplantes Schaltwerk) dienen der Sicherung der Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet. Um den Anforderungen an moderne Mobilität Rechnung zu tragen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern werden im Nahbereich des geplanten Schaltwerks Flächen für Elektro-Ladestationen bereitgestellt.

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung eines klar gegliederten und funktional hochwertigen Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen sowie der landschaftlichen Einbindung ab. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Gliederung des Gebiets durch eine klare Zonierung sowie durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Maßstäbe.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden teilweise in unmittelbarer Nähe ausgeglichen in Form einer rahmenden Eingrünung im Westen und Süden des Plangebiets.

Weitere Ausführungen können Kap. 5.2 Beabsichtigte Planung der Begründung entnommen werden.

Verkehrskonzept

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt gemeinsam und bedarfsgerecht über eine Erschließungsstraße mit ein- und zum Teil beidseitigem Begleitstreifen. Neben geplanten Baumpflanzungen stehen diese Flächen im Bedarfsfall grundsätzlich auch zur Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung. Eine offene, wasserdurchlässige und bevorzugt begrünende Befestigung von Stellplätzen, z. B. durch Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc. wird empfohlen.

Das Verkehrskonzept berücksichtigt eine leistungsfähige interne Erschließung, klare Straßenräume und die Sicherstellung der Verkehrssicherheit (z. B. Sichtfelder). Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken organisiert.

Die Anbindung an die Staatsstraße erfordert eine Aufweitung der ST 2095 zur Realisierung einer Linksabbiegespur. Erforderliche Flächen können unter Inanspruchnahme des östlichen Grünbegleitstreifens innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeboten werden. Der östlich der ST 20295 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen. Zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ist eine mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Vorplanung zur geplanten Erschließungsstraße einschließlich Aufweitung der Staatsstraße vorzulegen.

Weitere Ausführungen können Kap. 5.2 Beabsichtigte Planung der Begründung entnommen werden.

Grünordnungsplanung

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzepts ist die Durchgrünung des Gewerbegebiets. Hierzu werden öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Das Grünkonzept verfolgt folgende Ziele:

- Gliederung und Auflockerung der Bebauung,
- Verbesserung des Mikroklimas,
- Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft,
- Schaffung ökologischer Ausgleichsfunktionen.

Die vorhandene Eingrünung des Umspannwerks soll in der jetzigen Form erhalten werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb wird im Westen von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten eingerahmt. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG. Zur Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs sollen diesem mit vorliegender Planung Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden. Die durch die vorliegende Erschließungsplanung verbundene Inanspruchnahme von Baugrundstücksflächen wird dadurch kompensiert. Damit verbunden ist ein Eingriff in die geschützten Heckenstrukturen. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG vorzubereiten.

und vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

Ziel der Grünordnung allgemein ist es, unter weitestmöglicher Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und ökologischen Strukturen eine nachhaltige und qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes soweit möglich zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgeboten sowie Maßnahmen zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz soll eine Verbesserung der bioklimatischen Situation, insbesondere im Hinblick auf Durchlüftung, Verschattung und Minderung von Wärmeinseln, erreicht werden. Gleichzeitig dient die Grünordnung der Förderung der biologischen Vielfalt durch Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie der Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen.

Im Übergang zur freien Landschaft kommt der Gestaltung des Ortsrandes eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist die Ausbildung eines klar definierten, landschaftsverträglich gestalteten Siedlungsabschlusses. Hierfür sind abgestufte Vegetationsstrukturen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzusehen, die einen weichen Übergang zwischen bebautem Bereich und offener Landschaft schaffen sollen. Gleichzeitig soll der Ortsrand sowohl gestalterisch als auch funktional so entwickelt werden, dass harte Brüche vermieden, Blickbeziehungen berücksichtigt und charakteristische Landschaftselemente aufgegriffen werden. Einschränkungen durch die Schutzzonen der vorhandenen Leitungstrassen werden in der Planung berücksichtigt.

Darüber hinaus erfüllt der Ortsrand wichtige Schutz- und Pufferfunktionen etwa gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungen oder Immissionen und trägt zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei. Eine übermäßige bauliche Dominanz am Siedlungsrand ist zu vermeiden; stattdessen wird eine durchgrünte, maßstäbliche und landschaftsangepasste Gestaltung angestrebt.

Ergänzend dazu werden durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten, Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes eine Verbesserung der bioklimatischen Situation sowie die Förderung der biologischen Vielfalt angestrebt.

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Planung sieht eine Arrondierung im Ortsbereich von Waldering vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen dar.

Die folgende Flächenbilanzierung spiegelt den Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ wider.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Waldering -Fussner Feld“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 30.800 m² (3,080 ha). Von dieser Fläche werden insgesamt circa 22.330 m² als gewerbliche Baugrundstücke und Flächen für Versorgungsanlagen, einschl. Flächen für Elektroladestationen ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 80 % (Grundflächenzahl GRZ 0,8, vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt somit ca. 17.865 m².

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

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m ²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	30.800 qm
Baugrundstücke	
Gewerbegebiet GE Nord	16.350 qm
Fläche Baugrundstücke gesamt	16.350 qm
Flächen für Versorgung: Elektrizität	
Flächen für Versorgung: Umspannwerk Bestand	5.200 qm
Flächen für Versorgung: Elektrizität / Schaltwerk, einschließlich Flächen für Nebenanlagen: Elektro-Ladestationen	780 qm
Fläche für Versorgung: Elektrizität gesamt	5.980 qm
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche: Staatsstraße ST2095, Erschließungsstraße GE	5.150 qm
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	5.150 qm
Grün- und Freiflächen	
Öffentliche Grünfläche: Durchgrünung	620 qm
Fläche öffentliche Grünfläche gesamt	620 qm
Sonstige Freiflächen	
Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.100 qm
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesamt	1.100 qm
Ausgleichsflächen	
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	2.480 qm
Ausgleich für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile	220 qm
Ausgleichsflächen gesamt	2.700 qm
Grün- und Freiflächen gesamt	4.420 qm

Tab. 7 Überblick Flächenbilanzierung

7.3 Merkmale des Vorhabens

7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Eine Nahwärmeversorgung über die geplante Erweiterung der im näheren nordwestlichen Umfeld gelegenen Biogasanlage wird derzeit geprüft.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen festgesetzt und erweitert damit die seit dem 01.03.2023 geltenden Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.

Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Die Region ist grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt (Energie-Atlas Bayern © 2026 StMFH). Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

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

7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich der Äußeren Salzburger Straße (ST2095). Im Plangebiet befinden sich ein bestehendes Umspannwerk und ein Gewerbebetrieb (derzeit Landmaschinenmechaniker). Nördlich grenzt vorhandenes Gewerbe an den überplanten Bereich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird derzeit eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen erstellt. Im Zuge dessen werden erforderliche Lösungsmöglichkeiten beziehungsweise Schallschutzmaßnahmen ermittelt und ausgearbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen und zum Entwurfsstand einzuarbeiten.

7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Die zulässigen Vorhaben erfordern kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Kulturelles Erbe

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Bayern-Atlas Denkmal © 2026 BLfD). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen prognostiziert für Teilbereiche des überplanten Gebiets Fließtiefen von wild abfließendem Oberflächenwasser von bis zu 50 cm. Weitere Erläuterungen können der Beschreibung des Schutzguts Wasser entnommen werden (siehe Kap. 0).

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation werden derzeit fachliche Untersuchungen durchgeführt. Erkenntnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurf vorzulegen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser

bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- und Untieranlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend anzuwenden

Die vorliegende Planung zielt auf eine der vorhandenen Topografie angepassten Bebauung ab. Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang von Versickerungsanlagen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Zur Beurteilung der Gefährdung durch Kampfmittel wurde mit Stand vom Februar 2026 durch die Buchweiser Geotechnik KMR GmbH, 82467 Garmisch-Patenkirchen eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Demnach sind die unbebauten Flächen des Plangebiets vollständig beräumt, die Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.

7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland). Im Norden schließen Gewerbeflächen an das Plangebiet an.

Das an der Äußeren Salzburger Straße liegende Umspannwerk soll mittelfristig verlegt werden. Die Realisierung der Verlegung ist derzeit nicht absehbar. Der vorhandene Bestand wird in vorliegender Planung daher in der jetzigen Ausprägung und Funktion gesichert.

Die Anbindung an die Staatsstraße erfordert eine Aufweitung der ST 2095 zur Realisierung einer Linksabbiegespur. Erforderliche Flächen können unter Inanspruchnahme des östlichen Grünbegleitstreifen innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angeboten werden. Der östlich der ST 20295 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen. Zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ist eine mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte Vorplanung zur geplanten Erschließungsstraße einschließlich Aufweitung der Staatsstraße vorzulegen.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Veränderungen geplant.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Nördlich der Spielstraße“ (1992) begrenzt. In diesem sind die unmittelbar an das Planungsgebiet grenzenden Flächen im Südwesten als Fläche für den Kiesabbau festgesetzt. Der Abbau wurde in diesem Bereich bislang nicht begonnen. Der Beginn des Abbaus ist derzeit nicht absehbar.

Eine Veränderung dieser Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Es ergeben sich dadurch weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen negative Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

Eine Nahwärmeversorgung des Gebiets über die geplante Erweiterung der im näheren nordwestlichen Umfeld gelegenen Biogasanlage wird derzeit geprüft.

7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels auch die Klimadaten in Stephanskirchen einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch LKWs und PKWs. Negative Auswirkungen auf das Klima sind im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen teilweise abnehmen werden.

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG Ziff. 13.7.2 wird ausgeführt: Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 m² bis weniger 100 000 m².

Eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG ist auf Ebene des Flächennutzungsplans damit nicht erforderlich.

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft, LAI Licht	• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, • gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, • Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte und ggf. Ausarbeitung von Lösungsmöglichkeiten wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurfsstand vorzulegen. Es sind derzeit keine grundsätzlichen Hindernisse erkennbar, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	• Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, • Innenentwicklung, • Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, • Begrenzung der Versiegelung, • Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, • Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Zur Beurteilung der vorhandenen Situation wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in vorliegender Planung berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasser-durchlässigen Belägen etc.
WHG, BauGB	• Grundwasser- und Fließgewässerschutz, • Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, • Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, • Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, • Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des 60m-Bereichs von Fließgewässern. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder eines wassersensiblen Bereichs. Das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen prognostiziert für Teilbereiche des überplanten Gebiets Fließtiefen von wild abfließendem Oberflächenwasser von bis zu 50 cm. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation werden derzeit fachliche Untersuchungen durchgeführt. Erkenntnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurf vorzulegen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		können. § 37 WHG ist entsprechend anzuwenden Im Zuge der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Endteufe der Aufschlüsse von 6,0 m u. GOK kein Grundwasser festgestellt.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft - auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Für das Planungsgebiet wurde durch die BEGS GmbH, 83026 Rosenheim eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung mit Stand vom 13.07.2026 erarbeitet. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Mit vorliegender Planung ist ein Eingriff in gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Heckenstrukturen verbunden. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG vorzubereiten und zum Entwurfsstand des Bebauungsplans vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder um das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Stephanskirchen wird entsprechend Strukturkarte des LEP 2023 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung - Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, - Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, - Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, - Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung der unbebauten Bereiche durch die Landwirtschaft. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von siedlungsnahen Gewerbeflächen, bevorzugt für ortsansässige mittelständische Firmen. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch das bestehende und angrenzende Gewerbe und das bestehende Umspannwerk geprägt, die äußere Ver- und Versorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die Planung berücksichtigt eine umfassende Eingrünung.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 8 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereichs zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

7.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

7.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Stephanskirchen zwischen dem Ortsteil Waldering und dem „Gewerbegebiet Waldering Nord“ westlich der Äußeren Salzburger Straße (ST 2095).

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich an der Äußeren Salzburger Straße ein vorhandenes Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH. Südlich angrenzend befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb.

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiets ist im Norden geprägt durch den vorhandenen Baubestand des Gewerbegebiets „Waldering Nord“. Unmittelbar südlich angrenzend (außerhalb des Plangebiets) befindet sich das ehemalige Betriebsleitergebäude des Umspannwerks das zu Wohnzwecken genutzt wird.



Abb. 8 Auszug aus Luftbild (Befliegung vom 31.07.2024 mit Darstellung der Parzellarkarte und mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Von negativen Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Immissionen durch die benachbarten gewerblichen Betriebe und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch ist im Umfeld des Vorhabens auszugehen. Eine sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wurde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen und zum Entwurfsstand vorzulegen.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die ST 2095 m überplanten Bereich mit insgesamt 12.820 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS 2026). Davon entfallen 12.143 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 677 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Durch die tangierende ST 2095 ist das Planungsgebiet Lärmbelastungen ausgesetzt. Das Lärmbelastungskataster LBK Bayern zeigt in der Umgebungslärmkartierung 2022, dass im Rahmen einer 24 Stunden-Betrachtung (L_{DEN}) die östlichen Randbereiche des Planungsgebiets einer Lärmbelastung bis zu 74 dB(A) ausgesetzt sind, siehe hierzu folgende Karte. Annähernd für das gesamte Planungsgebiet sind Belastungen über 55 dB(A) zu erwarten.

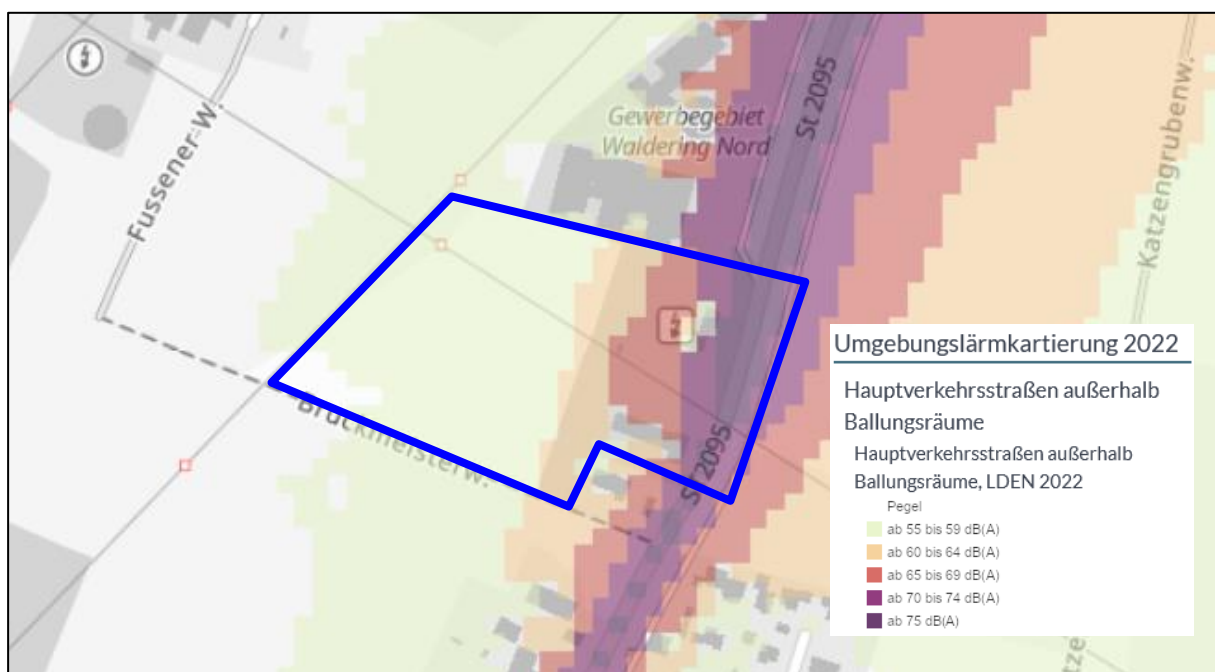
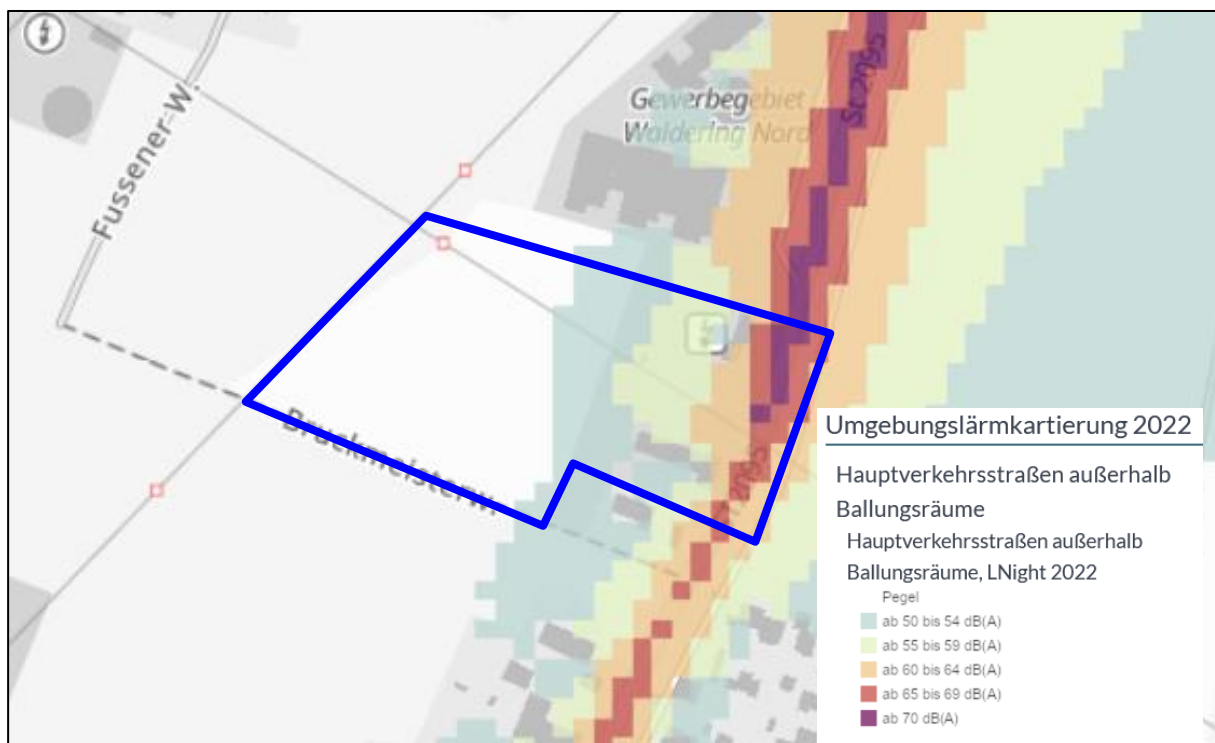


Abb. 9 Auszug aus Lärmbelastungskataster Bayern – Hauptverkehrsstraßen, L_{DEN} mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas – Lärmbelastungskataster © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 20126 Bayerische Vermessungsverwaltung

Auch in der Betrachtung des Beurteilungszeitraums „Nacht“ von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (L_{Night}) werden im unmittelbaren Umfeld der ST2095 Lärmbelastungen über 70 dB(A) verzeichnet, siehe folgende Abbildung. Im westlichen Planbereich sind nachts keine Lärmbelastungen verzeichnet.



Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz unter bestimmten Bedingungen als schädliche Umweltauswirkung erfasst. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden ist deshalb bei Bauten, von denen Lichtimmissionen ausgehen, grundsätzlich die Wirkung des emittierten Lichts zu prüfen und auf das geringstmögliche Maß abzusenken.

Durch die tangierende Staatsstraße ist durch den nächtlichen Verkehr mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Insbesondere da der Ortseingangsbereich nahe des Plangebietes liegt und somit starke Lichteinwirkungen durch Fernlicht von Kfz als wahrscheinlich zu bewerten sind.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z. T. auch tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits eine punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

7.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Erschließungen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden voraussichtlich in den Tagstunden statt. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist in diesem Zusammenhang lediglich in den Wintermonaten zu erwarten.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt der Bau des Gewerbestandortes nicht durch Nacharbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich ebenfalls um temporäre Störungen, welche sich jedoch über einen Zeitraum von jeweils 18 bis 24 Monaten erstrecken können.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während des Betriebs von sich ansiedelnden Firmen ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich erhöhen, womit eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch LKWs / PKWs verbunden ist. Negative Auswirkungen sind somit im geringen Maß vorhanden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der anzunehmenden Dauer der temporären Störungen als mittel erheblich zu bewerten. Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Gewerbefläche sind derzeit nicht zu erkennen.

7.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Die ST2095 ist grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Die Realisierung der Planung des Gewerbegebietes wird zu zusätzlichen Belastungen führen. Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte in Bezug auf Lärm und Licht werden derzeit entsprechende Gutachten erstellt, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen und zum Entwurfsstand vorzulegen.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung ausdrücklich zu dulden.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus. Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung des Bereichs (Zuwegungen, Erschließungsflächen etc.) sind zum Artenschutz

alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen). Die Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingestuft.

7.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm / Licht

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch: Lärm / Licht

7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“.

Nach dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern: Landschaftserleben – Erholung mit Stand vom Mai 2013 wird dem Planungsgebiet grundsätzlich eine hohe Erholungswirksamkeit zugesprochen. In Bezug auf Landschaftserleben werden dem Bereich keine Besonderheiten zugeordnet, siehe folgende Abbildung.

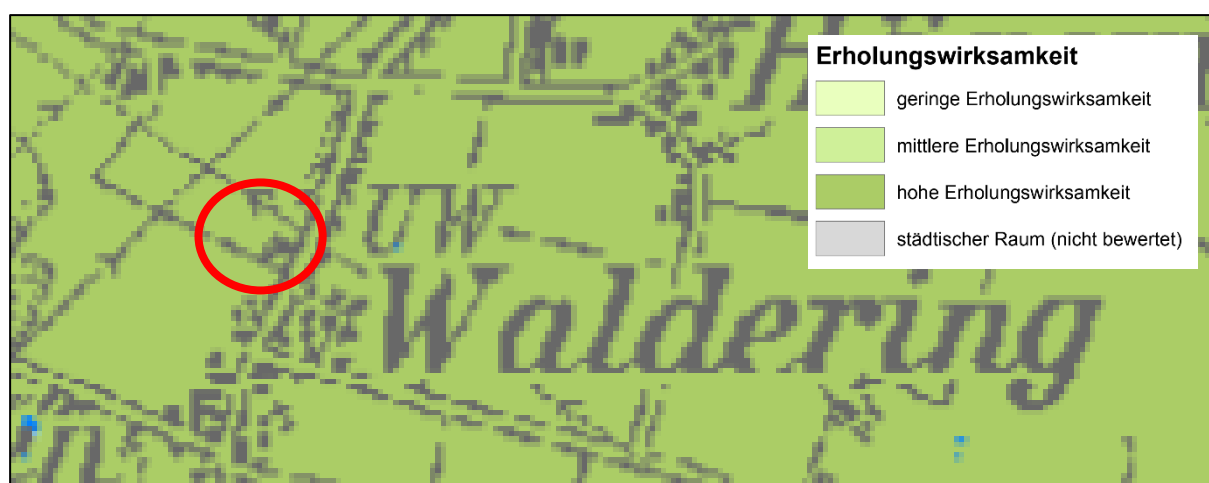


Abb. 12 Auszug aus Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Karte Landschaftserleben – Erholung mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern © 2025 LfU

Östlich tangiert die Äußere Salzburger Straße (ST2095) das Planungsgebiet. Ein beidseitiger Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße verbindet den Ortsteil Waldering mit Bamham und Prutting. Eine Unterbrechung dieses Wegenetzes wird durch vorliegende Planung nicht begründet. Die geplante Aufweitung der Staatsstraße zur Anbindung des geplanten Gewerbes kann unter abschnittsweiser Inanspruchnahme des vorhandenen Trenngrüns im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden.

Regionale oder überregionale Fuß- und Radwegeverbindungen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist entlang der Staatsstraße bereits bebaut. Die bislang unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Aufgrund des Baubestand sowie der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende ist das Plangebiet als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

7.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der gewerblichen Bauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der Gewerbeflächen wird den Erholungsraum grundsätzlich verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als intensive Landwirtschaftsfläche ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

In vorhandene Gehölzstrukturen wird durch vorliegende Planung eingegriffen, auf Kap. 0

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere wird verwiesen.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

7.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet wurde durch die BEGS GmbH, 83026 Rosenheim mit Stand vom 13.07.2026 eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung erarbeitet. Ergebnisse werden, soweit für die Flächennutzungsplanänderung relevant, entsprechend berücksichtigt.

Naturräumliche Einordnung

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region: kontinental
 Großlandschaft: Alpenvorland
 Naturraum-Haupteinheit: D66 Voralpines Moor- und Hügelland (Ssymank)
 Naturraum-Einheit: 038 Inn-Chiemsee-Hügelland (Meynen/Schmithüsen et. al.)

Naturraum-Untereinheit (ABSP): 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation, ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat), keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

In der weiteren Umgebung befindet sich circa 2,4 km südöstlich des Planungsgebiets das Naturschutzgebiet NSG-00433.01 „Südufer des Simssees“ bzw. flächengleich das FFH-Gebiet Nr. 8139-371.01 „Simsseegebiet“. In einem Abstand von über 2 km befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00111.01 „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“. In einer Entfernung von über 2 km liegt nordöstlich FFH-Gebiet Nr. 8139-371.03 „Simsseegebiet“ sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG 8139-371.03 „Inschutznahme des Litzlsees und seiner Umgebung als LSG“ (siehe folgende Karte).

Das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210813960002 befindet sich etwa 1 km östlich des Plangebiets.

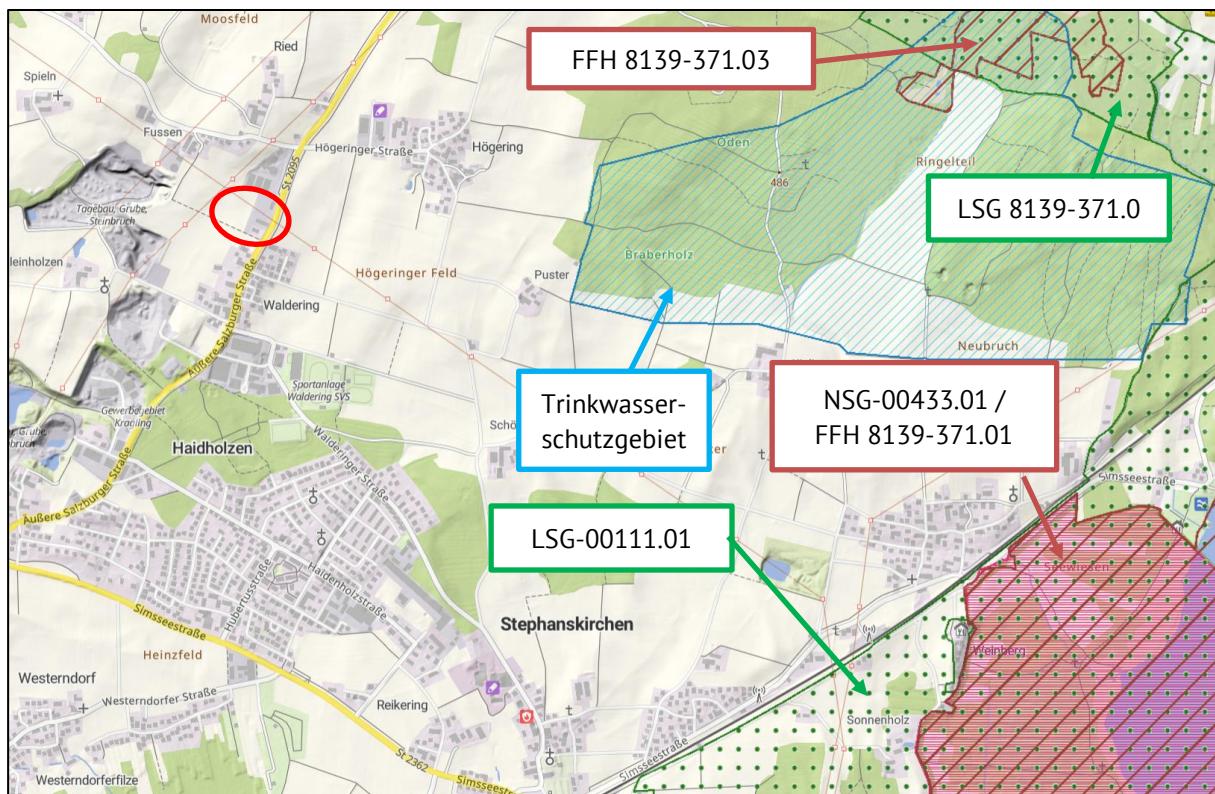


Abb. 13 Lage und Abgrenzung des FFH-Gebiets (braun schraffiert) und des Landschaftsschutzgebiets (grün gepunktet) im Umfeld des Planungsbereiches (schematisch rot umrandet) – O. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Daten: © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die nächstgelegene Fläche der Biotopkartierung Bayern: Flachland befindet sich mit einer „Baumhecke im O der Straße Rosenheim-Endorf W-Högering“ (Biotop Nr. 8139-0079-001) circa 200 m nördlich des Planungsgebiets, siehe folgende Karte.

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

Südwestlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entlang des Bruckmeisterwegs Ausgleich- und Ersatzflächen für das Vorhaben „Kiesabbau über d. GW-Spiegel mit anschl. Wiederverfüllung befristet bis 31.12.2002“ des Ökoflächenkatasters OEFK Bayern (ÖFK-Lfd-Nr. 3789; UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

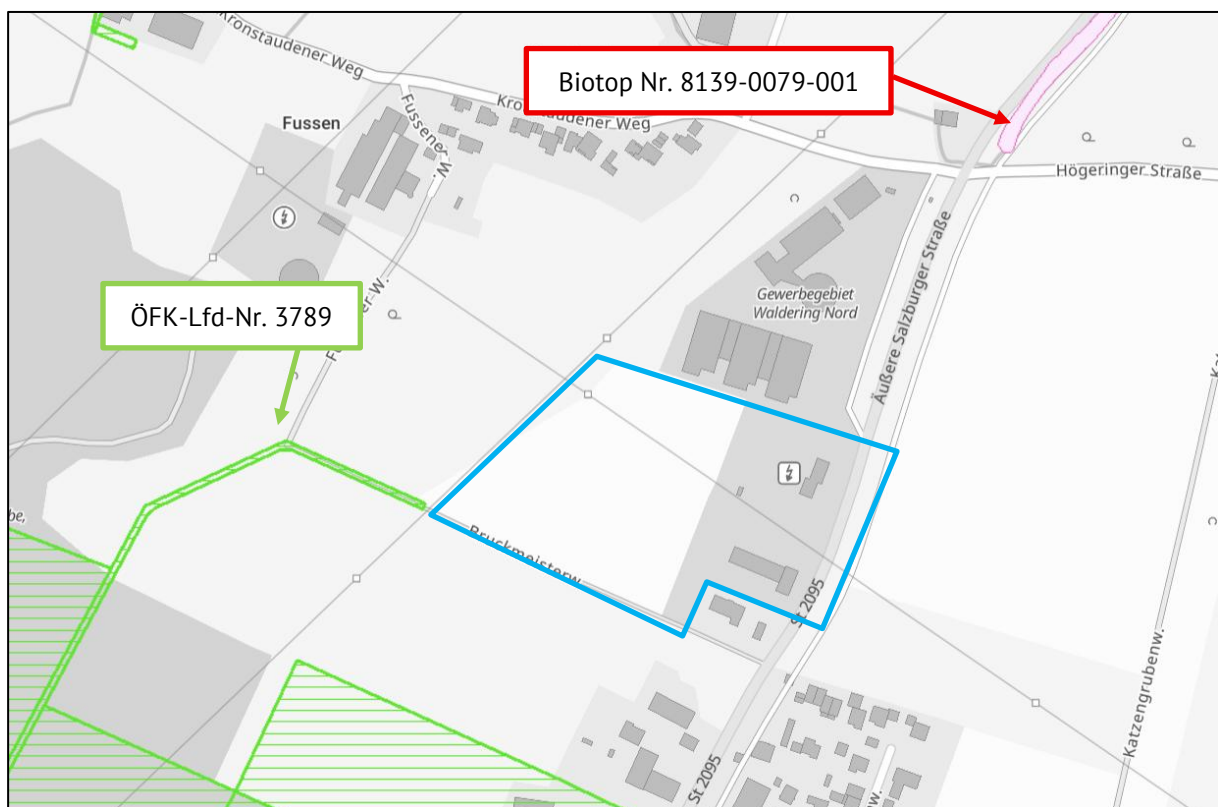


Abb. 14 Lage und Abgrenzung der Flächen der Biotopkartierung (rote Flächensignatur) und der Flächen des Ökoflächenkatasters (grüne Schraffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Daten: © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Geschützte Landschaftsbestandteile

Der bestehende Gewerbebetrieb wird im Westen von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten eingerahmt. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG.

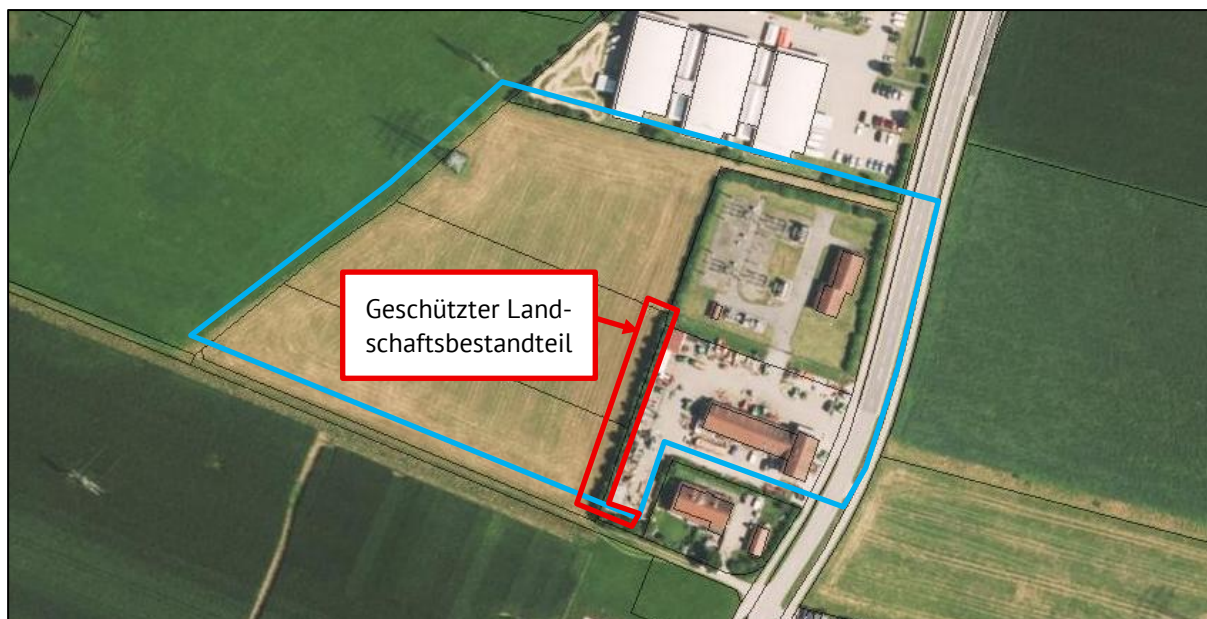


Abb. 15 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung geschützter Landschaftsbestandteile (schematisch rot) sowie des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Realnutzung

Neben der freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten westlich des Gewerbebetriebs befindet sich lediglich im Bereich des Umspannwerks noch weiterer Gehölzbestand. Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Osten durch eine regelmäßige Laubgehölzhecke gerahmt.

Die bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen des Planungsgebiets weisen keinen Baum- und Gehölzbestand auf.

Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro BEGS GmbH, 83026 Rosenheim mit Stand vom 13.07.2026 eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung erarbeitet. Folgende Tabelle erlaubt einen Überblick zur Habitategnung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:

Arten / Artgruppe	Habitategnung	Gesetzlicher Schutzstatus
Farn- und Blütenpflanzen	nicht geeignet - Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen ist aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Pilze, Flechten, Algen	nicht geeignet - Das Vorkommen von planungsrelevanten Pilzen, Flechten und Algen ist aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht geeignet - Planungsrelevante Arten dieser Gruppe sind aufgrund der Störungsintensität sowie fehlender sonstiger Strukturen wie z.B. Gewässer, nicht zu erwarten.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Arten / Artgruppe	Habitateneignung	Gesetzlicher Schutzstatus
Fledermäuse	potenziell geeignet – Eine potenzielle Nutzung des Gebiets als Jagdhabitat ist gegeben. Die Hecke im Plangebiet kann für vorkommende Arten eine Leitstruktur darstellen. In den umliegenden landwirtschaftlichen Gebäuden ist ein Vorkommen gebäudebewohnender Arten nicht auszuschließen.	besonders / streng geschützt, Anhang IV und II FFH-RL
Vögel	potenziell geeignet – Das Gebiet stellt ein Jagdhabitat sowie Raum für Brutvorkommen von Zweigbrütern dar. Nischen- und Höhlen- und Bodenbrüter können aufgrund der vorhandenen Kulissen sowie fehlender Habitatrequisiten ausgeschlossen werden.	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
Reptilien	nicht geeignet – Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, sowie dem Fehlen von Habitatstrukturen wie Eiablageplätzen etc. besteht in den Erweiterungsbereichen kein Habitatpotenzial.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Amphibien	nicht geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten kann aufgrund fehlender Strukturen zum Abbläuen oder zur Überwinterung innerhalb des Eingriff- und Wirkbereichs ausgeschlossen werden, Umliegende Habitatstrukturen sind durch Wanderbarrieren (Straßen, Steilböschungen etc.) vom Plangebiet abgetrennt.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Insekten	nicht geeignet – Innerhalb und angrenzend befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen oder Futterpflanzen für geschützte Arten.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Fische, Rundmäuler, Weichtiere	nicht geeignet – Innerhalb und angrenzend befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Arten.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Tab. 16 Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artgruppen und Eignung des Gebiets als Habitat

Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“; Verfasser: BEGS GmbH, 83026 Rosenheim, Stand 13.07.2026

Weitere Ausführungen können dem Kap. 7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung entnommen werden.

7.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden überwiegend Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führt zu baubedingten Wirkungen aus:

„Baubedingte Wirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der anschließenden Bauarbeiten kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Lichtimmissionen kommen, Erschütterungen sowie Bewegungen von Maschinen entstehen.

Diese baubedingten Störungen können zu Beeinträchtigungen von Tieren in der näheren Umgebung führen. Die Beseitigung vorhandener Vegetation (im Zuge der Baufeldfreimachung) kann zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel sowie zur Verkleinerung von Nahrungshabitaten verschiedener Artgruppen führen. Darüber hinaus kann z. B. durch die Zerstörung von besetzten Vogelnestern mit Eiern oder immobilen Jungvögeln ein erhöhtes Tötungsrisiko für Individuen entstehen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind Rodungen von Gehölzen vorgesehen.

Es wird auf die gesetzlichen Rodungszeiträume verwiesen.

Als gut eingewachsene, lineare Struktur zwischen Baubestand und freier Landschaft erfüllt die Heckenstruktur die Kriterien einer Leitstruktur für Fledermäuse. Bei einer Beseitigung der Leitstruktur ist zumindest temporär

von einer Störung bestehender Flugruten auszugehen. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Fledermäuse bspw. mit Gebäuden oder Fahrzeugen wird jedoch nicht prognostiziert.

Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Zusammenhang nur dann geschützt, wenn sie für den Erhalt der lokalen Population zwingend notwendig sind, also essenzielle Habitatbestandteile darstellen.“ (2026 BEGS GmbH).

Mit der Planung ist ein Eingriff in die gem. Art. 16 BayNatSchG geschützten Heckenstrukturen verbunden. Parallel ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG zu stellen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden darüber hinaus Beeinträchtigungen soweit möglich reduziert. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

7.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das überplante Gebiet ist im östlichen Bereich durch die vorhandene Nutzung geprägt. Es bestehen bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Vor allem im Westen gehen jedoch dauerhaft auch Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist, in Berücksichtigung des vorhandenen Baubestands, anlagebedingt als mittel einzustufen. Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. In den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen sind jedoch geeignete und erreichbare Nahrungshabitats in gleicher oder besserer Qualität vorhanden. Deshalb und aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere sowie der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist der Verlust von Teillebensräumen als gering erheblich einzustufen.

Die geplanten Entwicklungsflächen weisen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan eine umfassende Eingrünung auf. Diese steht künftig grundsätzlich als Lebensraum und Nahrungshabitats zur Verfügung.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führt zu anlage- und betriebsbedingten Wirkungen aus:

„Anlagebedingt ergibt sich durch die Entwicklung neuer Gebäude am Siedlungsrand potenziell ein zusätzliches Kollisionsrisiko für Vögel.

Die geplante Überbauung stellt eine dauerhafte Flächenumwandlung dar.

Eine wesentliche Änderung der Durchlässigkeit (Permeabilität) für wandernde Tiere ist durch die Planung nicht zu prognostizieren.

Betriebsbedingt ergeben sich durch die neuen Gewerbeflächen zusätzliche, potenziell kumulativ wirkende Immissionen wie Lärm und Beleuchtung zur Dämmerungs- und Nachtzeit.“ (2026 BEGS GmbH)

Mit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben. Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zudem werden Vorgaben zur Beleuchtung festgesetzt. Durch entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung und Ausprägung von Glasflächen soll Vogelschlag vermeiden werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets sind anlagebedingt mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft.

7.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Pflanzen / Tiere	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.4 Schutzgut Fläche

7.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrte Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Die unbebauten Bereiche des Planungsgebiets sind als unzerschnittener verkehrsarmer Raum < 50 km² zu beurteilen (FIN-Web © 2026 LFU).

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 30.800 m² ist in Teilen bereits bebaut und versiegelt. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung von Teilen des Plangebiets durch das Umspannwerk aber auch durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie das Straßennetz des Staates bestehen für das Schutzgut Fläche bereits erhebliche Vorbelastungen. Dabei werden grundsätzlich sowohl bebaute Flächen aber auch Bereiche mit Nutzungseinschränkungen durch Bauverbotszonen und Abstandsflächen berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes werden ca. 7.940 m² Fläche durch bauliche Anlagen (Gebäude, Umgebungsflächen, Erschließung, Parkplätze, technische Einrichtungen des Umspannwerks etc.) beansprucht. Die Anbauverbotszone an der Staatsstraße beträgt 20 m ab Fahrbahnrand. Das bereits versiegelte östliche Plangebiet hat für das Schutzgut Fläche demnach eine geringe Bedeutung.

Im westlichen Randbereich befindet sich ein Leitungsmast der, das Planungsgebiet von West nach Ost querenden, Hochspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Innerhalb der erforderlichen Schutzzone von jeweils 25 m beidseits der Trasse werden nach vorliegender Spartenabfrage Einschränkungen der zulässigen Bauhöhen vorgegeben. Innerhalb eines 10 m -Radius um den Leitungsmast sind baulichen Anlagen unzulässig.

Die, von Norden nach Süden verlaufende 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Rosenheim-Traunstein der Deutschen Bahn AG tangiert das überplante Gebiet im Westen. Der erforderliche Schutzstreifen beträgt nach Spartenabfrage beidseits je 30 m.

Die geltenden Höhenbeschränkungen für die Nutzungen unter den Leiterseilen führen zum Beispiel zu Einschränkungen von Gebäuden und anderer Nutzungen sowie des Betriebs innerhalb der Schutzstreifen.

Dennoch ist gegenüber einer weiteren Versiegelung grundsätzlich von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

7.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 30.800 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 13.865 m² bislang unbebaute und unversiegelte Fläche in Anspruch genommen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Es sind nach derzeitiger Einschätzung keine größeren Aushubmieten oder Ähnliches außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Dem folgend ist, trotz der Größe des Baugebiets, hier baubedingt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Die Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Der übrige Ausgleich wird im Rahmen des kommunalen Ökokontos (ca. 4.266 m²) erbracht.

Folgende Tabelle erlaubt einen Überblick über die durch vorliegende Planung verursachte Nutzungsänderung bzw. -verlagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich			
Flächennutzung	Bestand [m²] ca.-Werte entspr.digitalem Flächenabgriff	Planung [m²] ca.-Werte entspr.digitalem Flächenabgriff	Differenz
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	30.800 qm		
Versiegelte / teilversiegelte Fläche			
Gewerbe	4.350 qm	16.350 qm	+ 11.235 qm
Grundflächenzahl einschl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II)	0,80	0,90	
Bauliche Anlagen Gewerbe einschließlich umfassender versiegelter Flächen im Umfeld	3.480 qm	14.715 qm	
Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität	5.200 qm	5.980 qm	+ 390 qm
Grundflächenzahl einschl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II)	0,50	0,50	
Bauliche Anlagen Gewerbe einschließlich umfassender versiegelter Flächen im Umfeld	2.600 qm	2.990 qm	
Erschließung: Straße			
Öffentliche Verkehrsfläche: Staatsstraße einschl. beidseitiger Geh- / Radweg	1.860 qm	4.100 qm	+ 2.240 qm
Fläche versiegelte / teilversiegelte Fläche gesamt	7.940 qm	21.805 qm	+ 13.865 qm
Unversiegelte Fläche			
Intensiv genutzte Landwirtschaft	18.800 qm	0 qm	-18.800 qm
Grün- und Freiflächen im Umfeld der Betriebsgelände, einschl. Flächen für Versorgungsanlagen	3.470 qm	4.625 qm	+ 1.155 qm
Grün- und Freiflächen im Straßenraum	590 qm	1.050 qm	
Ausgleichsflächen (hier Eingrünung)	0 qm	2.700 qm	+ 2.700 qm
Öffentliche Grünflächen: Durchgrünung	0 qm	620 qm	+ 620 qm
unversiegelte Fläche gesamt	22.860 qm	8.995 qm	- 13.865 qm

Tab. 12 Überblick Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich

Die landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und liegt in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

Aufgrund der bestehenden Überformung des überplanten Bereichs werden durch die vorliegende Planung keine natürlichen oder naturnahen bzw. bisher nicht einer intensiven Nutzung durch den Menschen unterliegenden Bodenflächen beansprucht. Dennoch ist von hohen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Betriebsbedingt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

7.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

7.6.5 Schutzgut Boden

7.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch die Bau- und Umweltconsulting Ba//U Rosenheim GmbH, 83071 Stephanskirchen mit Stand vom April 2025 ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser ordnet das Planungsgebiet einem Bereich von gemischtkörnigen würmzeitlichen Moränenablagerungen zu. Dementsprechend ist unter einer Deckschicht aus Verwitterungslehmen mit gemischtkörnigen Moränenböden wechselnder Zusammensetzung und überwiegend bindigem Charakter (Geschiebemergel) zu rechnen.

Der detaillierte Schichtenaufbau des Untergrundes wird wie folgt beschrieben:

„Die erkundeten Bodenarten können auf Basis der Erkundungsergebnisse im Kontext der allgemeinen Geologie mit dem folgenden ingenieurmäßigen Schichtenmodell idealisiert werden:

Schicht 1: Geschiebelehme von 0,0 bis 2,7 – 4,1 m u. GOK

Unterhalb einer 0,2 – 0,5 m starken Oberbodenauflage folgen Geschiebelehme in Form von teils schwach tonigen, sehr schwach kiesigen bis stark kiesigen, schwach sandigen bis sandigen Schluffen mit Übergängen zu schwach schluffigen bis stark schluffigen Sanden und Kiesen. Mit vereinzelt eingelagerten Steinen und Blöcken („Findlingen“) ist erfahrungsgemäß zu rechnen. Im Bereich bis 1,0 m u. GOK wurden sehr schwach organische bis schwach organische Anteile aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung festgestellt.

Die Konsistenz wurde am Bohrgut als überwiegend weich bis steif, mit zunehmender Tiefe in Teilbereichen steif bis halbfest, lokal bis fest angesprochen. In Bereichen mit Schichtwasserführung können die Geschiebelehme aufgeweicht vorliegen. Die Lagerungsdichte sandiger Zwischenlagen wurde anhand des Bohrfortschritts als locker bis mitteldicht abgeschätzt. Die Rammsondierungen zeigten großteils Schlagzahlen zwischen $N_{10} = 1 - 5$, was einer überwiegend weichen Konsistenz bzw. einer lockeren Lagerung und somit der Feldansprache entspricht.

Untergeordnet wurden Schlagzahlen $N_{10} = 6 - 12$ festgestellt, was einer steifen bis halbfesten Konsistenz entspricht. Hierbei handelt es sich um Reste nicht verwitterter Geschiebemergel, welche jedoch nur unregelmäßig im Projektgebiet auftreten.

Die Bestimmung der Zustandsgrenzen nach DIN 18122 (s. Anlage III.1) ergab für die Mischprobe FFS 2/3 mit Material aus einer Tiefe von 1,9 – 3,8 m u. GOK eine Konsistenzzahl von 0,99, was einer steifen Konsistenz entspricht.

Die Durchlässigkeit der Geschiebelehme wird mit $\leq 1 \times 10^{-7}$ m/s abgeschätzt. Je nach Sand- und Feinkornanteil sind Durchlässigkeiten zwischen 5×10^{-6} m/s bis zu 1×10^{-8} m/s möglich.

Schicht 2: Vorstoßschotter bis 5,0 m u. GOK

Unter den Geschiebelehmen wurden in allen Aufschlüssen mit Ausnahme von KRB 04 ab einer Tiefe zwischen 2,7 – 4,1 m u. GOK Vorstoßschotter in Form von schwach schluffigen bis (untergeordnet) stark schluffigen, san-

digen bis stark sandigen Kiesen angetroffen. Mit wechselnden Steinanteilen sowie vereinzelt Blöcken und Rollkieslagen ist erfahrungsgemäß zu rechnen. Die Schotter korrelieren mit den Aufschlüssen in der westlich gelegenen Kiesgrube.

Die Lagerungsdichte der Schotter wurde anhand des Bohrfortschritts als mitteldicht bis sehr dicht abgeschätzt. Die Schlagzahlen der Rammsondierungen liegen zwischen $N_{10} = 7 - 67$, was einer überwiegend mitteldichten bis sehr dichten Lagerung und somit der Feldansprache entspricht.

Die Durchlässigkeit der Schotter konnte anhand der untersuchte Probe MP1 in Anlehnung an BEYER (1964) rechnerisch mit $2,2 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ bestimmt werden. In Probe MP2 konnte die Durchlässigkeit aufgrund eines Feinkornanteils von 21,1 % nicht bestimmt werden.

Je nach Feinkornanteil sind in den anstehenden Schottern starke Schwankungen der Durchlässigkeit möglich, sodass erfahrungsgemäß mit Werten von $K_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis zu $5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ zu rechnen ist.“ (2025 Ba//U Rosenheim GmbH)

In Bezug auf die hydrogeologischen Verhältnisse wird zudem ausgeführt, dass, soweit eine Versickerung von anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswasser erfolgen soll, ausschließlich die Kies-Sand-Gemische der im Bereich des Baufeldes befindlichen Vorstoßschotter eine ausreichende Durchlässigkeit und Sickerkapazität aufweisen. Sickeranlagen sind entsprechend in diese einzubinden bzw. hydraulisch mit diesen zu verbinden.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Endteufe der Aufschlüsse von 6,0 m u. GOK kein Grundwasser festgestellt. Innerhalb sandiger Zwischenlagen innerhalb der Geschiebelehme wurden in wechselnden Tiefen Stau- und Schichtwasser-Vorkommen mit erfahrungsgemäß geringer Ergiebigkeit erkundet.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Moorbodenflächen (MBK Bayern © 2026 LfU).

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden wird mit einer Spanne der Bodenschätzung von 41 – 60 als mittel eingestuft (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Im Agrarleitplan des Landkreises Rosenheim (1983) sind die überplanten Bereiche als „Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen“ gekennzeichnet.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

7.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden. Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude ist ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten nicht auszuschließen. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind trotz der Vorbelastungen durch die bereits (teil-)versiegelten Flächen in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

7.6.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der rechnerisch zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Flächen für Erschließung, Nebenanlagen u. a.) ist entsprechend Festsetzung bis zu

einer GRZ von 0,9 zulässig. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

7.6.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche sind unter Einhaltung der technischen Vorschriften und gesetzlichen Regelungen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen.

7.6.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 14 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.6 Schutzgut Wasser

7.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird der hydrogeologischen Einheit „Moräne im Alpenvorland, undifferenziert“ zugeordnet. Die Gesteinsausbildung als „heterogene Gesteinsausbildung mit breitem Korngrößenspektrum (Tonfraktion bis Blöcke): Ton bis Schluff, sandig, kiesig bis Kies mit unterschiedlichem Sand- und Schluffanteil; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter“ beschrieben. Die hydrogeologischen Eigenschaften sind als „kleinräumiger Wechsel von Poren-Grundwasserleitern mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten und Lockergesteins-Grundwassergeringleitern; überwiegend von lokaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung“ bezeichnet. Die Schutzfunktionseigenschaften weisen „je nach Feinkornanteil geringes bis hohes Filtervermögen“ auf (UmweltAtlas Bayern – Hydrogeologie © 2026 LfU)

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

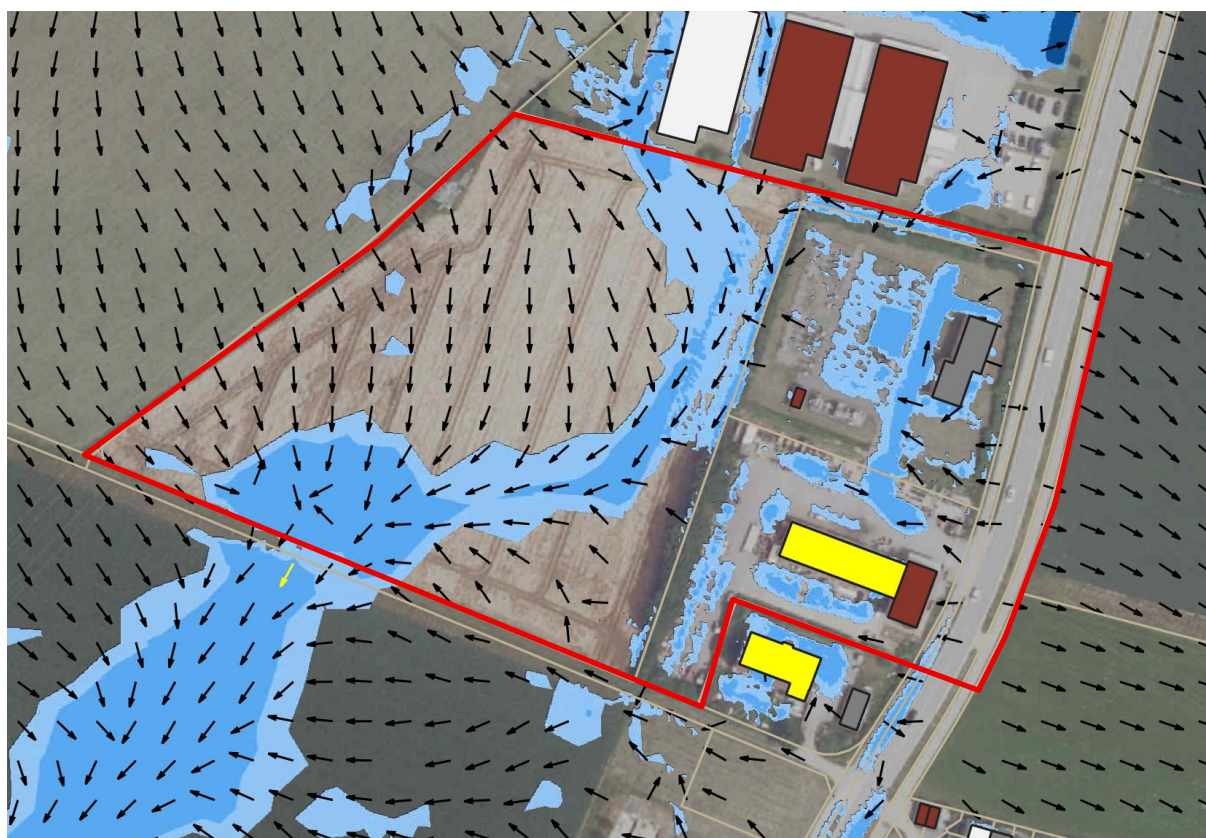
Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des 60m-Bereichs von Fließgewässern.

Überschwemmungsgebiete und Oberflächenwasserabfluss

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen prognostiziert für Teilbereiche des überplanten Gebiets Fließtiefen von wild abfließendem Oberflächenwasser von bis zu 50 cm, siehe folgende Abbildung.



LEGENDE			
Fließtiefen		Flurkarte	
	5 bis 10 cm		Flurgrenze
	10 bis 50 cm		Nicht gefährdete Gebäude und Nebengebäude
	50 bis 100 cm	Sonstiges	
	> 100 cm		Modellgrenze
			Gemeindegrenze
Fließgeschwindigkeiten		Gefährdete Hauptgebäude	
	0,01 bis 0,2 m/s		gering (5 bis 10 cm Wasserstand)
	0,2 bis 0,5 m/s		mäßig (10 bis 50 cm Wasserstand)
	0,5 bis 2,0 m/s		hoch (50 bis 100 cm Wasserstand)
	> 2,0 m/s		sehr hoch (über 100 cm Wasserstand)

Abb. 17 Auszug aus Lageplan Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignisse T_{100} mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Integrales Konzept zum Umgang kommunalen Sturzflut-Risikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen © 2023 Gemeinde Stephanskirchen

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation werden derzeit fachliche Untersuchungen durchgeführt. Erkenntnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und zum Entwurf vorzulegen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Grundwasser

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch die Bau- und Umweltconsulting Ba//U Rosenheim GmbH, 83071 Stephanskirchen mit Stand vom April 2025 ein geotechnischer Bericht erstellt.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Endteufe der Aufschlüsse von 6,0 m u. GOK kein Grundwasser festgestellt. Innerhalb sandiger Zwischenlagen innerhalb der Geschiebelehme wurden in wechselnden Tiefen Stau- und Schichtwasser-Vorkommen mit erfahrungsgemäß geringer Ergiebigkeit erkundet (2025 Ba//U Rosenheim GmbH).

7.6.6.2 Baubedingte AuswirkungenOberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

7.6.6.3 Anlage- und betriebsbedingte AuswirkungenOberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- und Untieranlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend anzuwenden.

Wesentliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind daher nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotentials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

7.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 15 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.7 Klima und Lufthygiene

7.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Waldering im Durchschnitt bei ca. 9,3°C. Der jährliche Niederschlag beträgt im Mittel ca. 1.652 mm (2026 climate-data.org).

Das Planungsgebiet stellt kein herausragendes Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt lediglich begrenzt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Durch das vorhandene und benachbarte Gewerbe ist grundsätzlich von einer Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet auszugehen. Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte. Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in der Gemeinde Stephanskirchen ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Das Klimainformationssystem Bayern (BayKIS) liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns bis zum Jahr 2100. Verschiedene Klimaszenarien verdeutlichen dabei die Entwicklung der künftigen globalen Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit von global umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen. So gibt es ein Szenario mit Klimaschutz (RCP 2.6), bei welchem die Treibhausgaskonzentration langfristig stabilisiert und somit die 2-Grad-Obergrenze nicht überschritten wird. Des Weiteren gibt es ein Szenario mit gemäßigten Klimaschutz (RCP 4.5) und ein Szenario ohne Klimaschutz (RCP 8.5).

Für die Region Rosenheim – Berchtesgadener Land – Traunstein liefern die Emissionsszenarien folgende Änderungssignale:

Zukunft	Mittlere Jahrestemperatur			Jahresniederschlag		
	Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	+ 0,8 °C bis + 0,9 °C	+ 1,0 °C bis + 1,5 °C	+ 1,5 °C bis + 2,2 °C	- 11,4 % bis + 0,5 %	+ 4,1 % bis + 4,3 %	+ 10,5 % bis + 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	+ 0,9 °C bis + 1,7 °C	+ 1,2 °C bis + 2,3 °C	+ 1,6 °C bis + 3,2 °C	- 13,0 % bis + 1,2 %	+ 2,6 % bis + 4,4 %	+ 7,3 % bis + 12,7 %
Ferne Zukunft (2071 – 2100)	+ 0,8 °C bis + 3,1 °C	+ 1,1 °C bis + 4,0 °C	+ 1,6 °C bis + 4,8 °C	- 18,8 % bis + 1,8 %	+ 2,7 % bis + 6,3 %	+ 12,0 % bis + 18,8 %

Tab. 16 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2026 LfU

7.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der gewerblichen Bauflächen und der Erschließungsstraßen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.6.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen Gehölzstrukturen (freiwachsende Hecke) verloren.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der geplanten offenen Bauweise kann abfließende Kaltbeziehungsweise Frischluft die geplanten Bauflächen durchströmen. Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nur im geringen Maß zu rechnen.

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der gewerblichen Bebauung eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Es liegen in diesem Zusammenhang mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen sind zur Verschattung der Fassaden, verminderten Reflexion und damit geminderte Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu bepflanzen. Auf eine heimische Artenauswahl ist dabei zu achten.

7.6.7.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets will die Gemeinde Entwicklungsflächen für bevorzugt ortsansässige kleinere bis mittlere Betriebe anbieten und, zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Belebung des Arbeitsplatzangebotes, Gewerbe ansiedeln. Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die schwerwiegende Schadstoffe emittieren.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nach derzeitiger Einschätzung dennoch nicht zu erwarten.

Klimaschutz

Die Gemeinde Stephanskirchen hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Zur Erreichung der formulierten Zielsetzungen werden für das Planungsgebiet Festsetzungen zur verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen für Gewerbegebiet hinausgehen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist das Planungsgebiet zudem grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie in Form von Erdwärmekollektoren und in Teilbereichen durch Grundwasserwärmepumpen geeignet. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

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

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

7.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering

Tab. 17 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

7.6.8.1 Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Stephanskirchen zwischen dem Ortsteil Waldering und dem „Gewerbegebiet Waldering Nord“ westlich der Äußeren Salzburger Straße (ST 2095). Im Planungsgebiet befindet sich entlang der Äußeren Salzburger Straße mit dem vorhandenen Umspannwerk und einem Gewerbebetrieb (derzeit: Landmaschinenmechaniker) ein genehmigter Baubestand.

Nach den Kartendarstellungen des Regionalplanes der Region 18 befindet sich der überplante Bereich nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Dem Planungsgebiet wird eine überwiegend hohe charakteristische landschaftliche Eigenart zugesprochen. Landschaftsbildprägende Elemente und visuelle Leitlinien sind im Umfeld des Planungsgebiets nicht verzeichnet. Die Eigenart und die Erholungswirksamkeit nach Landesentwicklungskonzept LEK werden allgemein mit hoch bezeichnet (Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern © 2013 LfU).

Neben der freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten westlich des Gewerbebetriebs befindet sich lediglich im Bereich des Umspannwerks noch weiterer Gehölzbestand. Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Osten durch eine regelmäßige Laubgehölzhecke gerahmt.

Die unbebauten Flächen westlich des Baubestands werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Ackerfläche genutzt. Hier findet sich kein Gehölzbestand.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

7.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund einer angenommenen Bauzeit von mehr als 18 Monaten werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

7.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet statt. Das Planungsgebiet wird sich durch die Bebauung verändern.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Vorgaben zur umfassenden Eingrünung getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Anlage von naturnahen freiwachsenden Heckenelementen im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsflächen. Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebote, Angaben der Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet. Die Höhenbegrenzung der Gebäude orientiert sich am benachbarten Baubestand, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild aufgrund der Größe des Planungsgebiets anlagebedingt mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe sind aufgrund der angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen lediglich geringe zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

7.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 18 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.9.1 Beschreibung Bestand

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (DenkmalAtlas Bayern © 2026 BLfD).

7.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte und indirekte Auswirkungen auf Denkmäler sind nicht zu erwarten.

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

7.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor

Tab. 19 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.



Abb. 18 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung

Lese- richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft	•	Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmälern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 20 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basiszenario)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bislang unbebauten Bereiche des Planungsgebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Das vorhandene Umspannwerk und der bestehende Gewerbebetrieb blieben in ihrer jetzigen Form weiterhin bestehen.

Eine Flächenversiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsanlagen (Erschließungsstraße, Zufahrten etc.) wäre nicht gegeben, die zusätzliche Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") nicht ergeben.

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahlungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz“, „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze“ sowie „Tierschutz“) sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrictlinie) gebunden.

Trotzdem werden vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen bei einer weiterführenden landwirtschaftlichen Nutzung auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel

- vielfache und häufige Mahden bei der Grünlandnutzung (mehr als 3 Mahdtermine pro Jahr),
- große Pflugtiefen, zeitweises und damit erosionsanfälliges Offenliegen von Boden ohne Bewuchs bei Ackerflächen,

- stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide

zählen.

Allgemein sind die Beeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Der Bedarf an Gewerbeflächen würde weiterhin bestehen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind u. a.:

Schutzgut Mensch, Orts- und Landschaftsbild

- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen. Soweit erforderlich Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens (zum Entwurfsstand der Planung).
- Vorgaben zur Sicherstellung einer umfassenden Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie.
- Vorgaben zur Reduktion der nächtlichen Beleuchtung (Immissionsschutz).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Umfassende Eingrünung in den Randbereichen des Planungsgebiets, Sicherung einer Durchgrünung bzw. Gliederung des Quartiers.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorprüfung.
- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung von Einfriedungen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche).

Schutzgut Boden / Wasser

- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser nach Vorreinigung auf dem Grundstück bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Festsetzung einer umlaufenden Fläche zur Eingrünung (Ausgleichsfläche).
- Festsetzungen zur Dachbegrünung zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser.
- Anpassung des Baugebiets an die vorhandene Topografie bzw. Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude vor dem Hintergrund einer Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von wesentlichen Veränderungen der Oberflächenformen.

Schutzgut Klima / Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche (Baubestand im Plangebiet, angrenzend Gewerbegebiet).

- Vorgaben durch Ein- und Durchgrünung, Mindestpflanzgebote.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). Erweiterung der Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a).

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

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

Die bislang unbebauten Flächen des Planungsgebiets liegen im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt, siehe Kap. 7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Mit vorliegender Planung ist die Rodung von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten verbunden (gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG). Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren. Die folgende Bilanzierung basiert auf den Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“.

7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die im Plangebiet vorhandene Wiese ist als intensiv genutztes Grünland ausgebildet. Sie wird regelmäßig landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist eine entsprechend häufige Mahd sowie Düngung auf. Aufgrund dieser Nutzung dominieren wuchstarke Gräser, während krautige und blütenreiche Arten nur in untergeordnetem Umfang vorkommen. Die Vegetationsstruktur ist insgesamt homogen und artenarm ausgeprägt. Besondere standorttypische oder seltene Pflanzenarten sind nicht feststellbar.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen).

Eingriffsbereich: Intensiv genutztes Grünland

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 21 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Eingriffsbereich: freiwachsende Hecke

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Freiwachsende Hecke
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Ortsrandeingrünung
Gesamtbewertung	Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 22 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 79 "Waldering - Fussner Feld"
- Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen Bestand / geplant
- Umgrenzung geplante Ausgleichsfläche
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern.

Einstufung des Zustands des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Flächen der Kategorie I
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Flächen der Kategorie III
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Flächen mit Baubestand, Verkehrsflächen Bestand, nicht ausgleichsrelevant
- Ausgleichsflächen (Flächen der Kategorie I)

Einstufung des Gebiets entsprechend der Eingriffsschwere der Planung

- Eingriffsschwere: Typ A
hoher Versiegelungsgrad

Abb. 19 Einstufung des Planungsgebietes nach Gebietskategorie / Eingriffstyp

Maßstab 1 : 2.000

Kartengrundlage: DFK © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Gewerbegebiets eine GRZ von 0,8 zulässig. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfadens des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

A Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	28.350 qm
A.1.2	abzgl. Flächen mit Baubestand, ohne ausgleichsrelevanten Eingriff	9.430 qm
A.1.3	abzgl. Grünstreifen zwischen Baugrundstücken Bestand, Erhalt als öffentliche Grünfläche, ohne ausgleichsrelevanten Eingriff	300 qm
A.1.4	abzgl. geplante Ausgleichsflächen, ohne ausgleichsrelevanten Eingriff	2.700 qm
A.2	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung	15.920 qm

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorie und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,5 bis 0,8.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

B Erforderlicher Ausgleich			
B.1 Eingriffe Gebietskategorie I			
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u> Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u> GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.1.3 Ausgleich			
B.1.4	<u>Ausgleichsfaktor</u> Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,3	0,6
B.1.5	<u>Ermittelter Ausgleichsbedarf</u> Fläche Eingriff x Faktor Ausgleichsfläche		
B.1.5.1	Eingriff E.05: geplante Erschließung Gewerbegebiet; öffentliche Verkehrsfläche Flur Nrn. 2029 T, 2029/1 T, 2029/2 T	2.000 qm	
	Ausgleichsfaktor	0,3	0,6
	Ausgleich Erschließung Gewerbe	600 qm	1.200 qm
B.1.5.2	Eingriffe E.03, E.06: Bauflächen geplantes Gewerbe Flur Nrn. 2029 T, 2029/1 T, 2029/2 T	12.780 qm	
	Ausgleichsfaktor	0,3	0,6
	Ausgleich Bauflächen Gewerbe	3.834 qm	7.668 qm
B.1.5.3	Eingriff E.04 Fläche zur Versorgung: Schaltwerk einschl. Flächen für Elektroladestationen Flur Nr. 2029/2 T	920 qm	
	Ausgleichsfaktor	0,3	0,6
	Ausgleich Versorgungsflächen	276 qm	552 qm
B.2 Eingriffe Gebietskategorie II			
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u> Freiwachsende Heckenstrukturen	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u> GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.2.3 Ausgleich			
B.2.4	<u>Ausgleichsfaktor</u> Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,8	1,0
B.2.5	<u>Ermittelter Ausgleichsbedarf</u> Fläche Eingriff x Faktor Ausgleichsfläche		
B.2.5.1	Eingriff E.01: Bauflächen Gewerbe Flur Nr. 2028/3 T	185 qm	
	Ausgleichsfaktor	0,8	1,0
	Ausgleich Bauflächen Gewerbe geplant	148 qm	185 qm
B.2.5.2	Eingriff E.02: geplante Erschließung Gewerbegebiet; öffentliche Verkehrsfläche Flur Nr. 2028/3 T	35 qm	
	Ausgleichsfaktor	0,8	1,0
	Ausgleich Erschließung Gewerbe geplant	28 qm	35 qm
B.3 Zusammenfassung			
	Ausgleich Erschließung Gewerbe (Ziff. B.1.5.1, B.2.5.1)	748 qm	1.385 qm
	Ausgleich Bauflächen geplantes Gewerbe (Ziff. B.1.5.2, B.2.5.2)	3.862 qm	7.703 qm
	Ausgleich Flächen für Versorgungsanlagen einschl. für Elektroladestationen Flur Nr. 2029/2 T (Ziff. B.1.5.3)	276 qm	552 qm
	Spanne Ausgleichsflächenbedarf gesamt	4.886 qm	9.640 qm

Tab. 23 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung der Spanne des Ausgleichsflächenbedarf

7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine umlaufende freiwachsende Hecke geplant. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können jedoch nicht vollständig innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden. Die fehlenden Flächen sollen im Rahmen des kommunalen Ökokontos ausgeglichen werden.

Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

7.9.4 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs.2 BayNatSchG

Mit vorliegender Planung ist die Rodung von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten verbunden. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG. Parallel zur Aufstellung ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG vorzubereiten und vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden .

7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

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

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung (Kap. 7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere wird verwiesen.

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund des Abstands zum Plangebiet und der vorhandenen Gewerbeflächen „Waldering Nord“ sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Neben der freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten westlich des Gewerbebetriebs befindet sich lediglich im Bereich des Umspannwerks noch weiterer Gehölzbestand. Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Osten durch eine regelmäßige Laubgehölzhecke gerahmt.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebiets weisen keinen Baum- und Gehölzbestand auf.



Abb. 20 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverbotten

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro BEGS GmbH, 83026 Rosenheim mit Stand vom 13.07.2026 eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung erarbeitet. Dieses führt bzgl. Fledermäuse und Vögel folgendes aus:

Fledermäuse

„Die funktionale ökologische Größe „Verbund- und Jagdhabitat“ im Komplexlebensraum der Fledermausarten bzw. ihrer lokalen Populationen bleibt im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung auf die Mobilität der Arten erhalten. Die funktionalen Beziehungen bleiben auch durch die vorgesehenen Gehölzentnahmen im Umgriff des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Mobilität der Arten, den örtlichen Gegebenheiten sowie den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens weiterhin erhalten.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die als Ruhestätten i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Arten der Wald bewohnenden Fledermäuse dienen können: Ein Baum weist einzelne Astanbrüche und Rindenabplatzungen auf, die als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet sind. Durch die Gehölzentnahme kommt zu einem Verlust qualitativ gering-wertiger Tagesquartiere. Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Habitategnung sind im Plangebiet mind. 4 Spaltquartiere für Fledermäuse herzustellen.

Bei der Rodung aller Gehölze sind allgemein die gesetzlichen Rodungszeiträume zu beachten.

Eine Verwirklichung von Schädigungsverböten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG (Zerstörung / Degradierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht zu konstatieren. Weitere konfliktvermeidende Maßnahmen müssen nicht durchgeführt werden. Der für die Arten unterstellte Erhaltungszustand bleibt gewahrt bzw. wird sich vorhabensbedingt nicht weiter verschlechtern.

In Bezug auf die Lichtempfindlichkeit sind für die Brandtfledermaus und Kleine Bartfledermaus lichtmeidende Verhaltensweisen belegt, die zur Meidung von Flugrouten oder Jagdgebieten führen. Durch das Vorhaben findet keine wesentliche Veränderung der Beleuchtungssituation im Gebiet statt. Relevante Leitlinien bzw. alternativ gut nutzbare Flugwege (tradierte Flugrouten) bleiben erhalten. Die Bauarbeiten finden tagsüber statt, so dass eine Störung durch Lichteinfluss während der Aktivitätsphase der Fledermäuse nicht zum Tragen kommt. Baubedingter Lärm oder Erschütterungen durch Materialtransport führen zu keinen negativen Auswirkungen, da die potenziellen Quartiere der Arten mit hoher Sicherheit nicht im Wirkraum der Maßnahme liegen. Eine erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und damit verbundenen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Fledermausarten ist ausgeschlossen.

Unter Einhaltung der konfliktvermeidenden Maßnahme V3 [Vorgaben zur Beleuchtung] kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) ist für die oben genannten Art im vorliegenden Projekt auszuschließen. Die Rodung des vom Vorhaben betroffenen potenziellen Biotopbaums findet zu einem Zeitpunkt statt, in dem sich die Fledermäuse in den Winterquartieren befinden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung sind keine konfliktvermeidenden Maßnahmen durchzuführen.

Vögel

„Im Untersuchungsgebiet konnten bei der Übersichtsbegehung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten registriert werden.

Potenziale für Zweigbrüter innerhalb des Plangebiets sind vorhanden. Eine Beschädigung oder Zerstörung derartiger Fortpflanzungsstätten kann nur unter Einhaltung der Rodungszeiträume (Anfang Oktober bis Ende Februar) ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung einer Steigerung des Tötungsrisikos werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

Durch die geplante Eingrünung des Plangebiets bleibt die grundsätzliche Funktionsfähigkeit als Nahrungs- und Bruthabitat im räumlichen Zusammenhang erhalten. Innerhalb der bebauten Bereiche des Gewerbegebiets werden sich in der geplanten Durchgrünung voraussichtlich nur wenige, nicht störungssensitive Arten ansiedeln.“ (2026 BEGS)

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von essenzieller Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten oder Überwinterungsmöglichkeiten ist ein Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse nicht zu erwarten.

Im Eingriffsbereich befinden sich zur Fortpflanzung keine geeigneten Gewässer. Ein Vorkommen von Amphibien im Eingriffsbereich auch in Bezug auf Fortpflanzungsstätten bzw. Teillebensraum im Rahmen der Überwinterung ist unwahrscheinlich.

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

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverböten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden.

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

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

entgegenstehen. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen können einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dienen. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde können dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.
- Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist bei allen Einfriedungen allgemein einzuhalten. Auf Zäune mit nach unten gerichteten Zacken oder Stacheln, die in den einzuhaltenden Freiraum hineinragen ist zu verzichten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten. Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten. Lampenmasthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m. (Festsetzung im Bebauungsplan)
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz; Festsetzung im Bebauungsplan). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation ist entsprechend Festsetzung innerhalb der Ausgleichsflächen A.1 und A.2 insgesamt mindestens ein Fledermausturm mit mindestens 12 geeigneten Fledermauskammern sowie mindestens 30 dauerhaft nutzbare Spaltenquartiere (Spaltenverstecke) zu errich-

ten. Der Standort ist so zu wählen, dass eine funktionale Einbindung in die geplanten naturnahen Hecken- elemente gewährleistet ist. Die unmittelbare Umgebung ist störungsarm zu gestalten und von intensiver Beleuchtung freizuhalten. Der Fledermausturm ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs.2 BayNatSchG

Mit vorliegender Planung ist die Rodung von einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen Laubholzarten verbunden. Es handelt sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG. Parallel ist daher ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. Art 16 Abs. 2 BayNatSchG vorzubereiten und vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzulegen. Die mit einer Rodung verbundenen erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs verortet und in die Eingrünung integriert werden.

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere landwirtschaftliche Nutzung der bislang unbebauten Bereiche des Planungsgebiets. Das vorhandene Umspannwerk und der bestehende Gewerbebetrieb blieben in ihrer jetzigen Form weiterhin bestehen.

Eine zusätzliche bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine weitere Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Erschließungsstraße, Zufahrten) wäre nicht gegeben, die zusätzliche Versiegelung des Bodens würden entfallen. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich, weitere Ausführungen können dem Umweltbericht Kap. 7.6 entnommen werden.

Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Würde der Flächennutzungsplan nicht geändert und der Bebauungsplan nicht aufgestellt, bliebe das Gebiet in seinem aktuellen, planungsrechtlich nicht gesteuerten Zustand. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen, z. B. der gezielten Bereitstellung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe, wäre damit nicht gewährleistet.

Im Vorfeld der Planung wurden im Rahmen einer Alternativenprüfung unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht. Dabei wurde auch eine Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an den Bruckmeisterweg geprüft. Die verfügbaren Flächen des Bruckmeisterwegs (nicht ausgebauter Feldweg) reichen jedoch für eine ausreichend leistungsfähige Erschließung nicht aus, ein weiterer Grunderwerb wäre notwendig. Zudem würde der Erschließungsverkehr näher an die in weiten Teilen schutzwürdigen Nutzungen des Siedlungsgefüges von Waldering heranrücken. Eine Erschließung des Gewerbegebiets über den Bruckmeisterweg wurde daher nicht weiter verfolgt.

Vonseiten des Staatlichen Bauamts wurde in einer ersten informellen Beteiligung die Zustimmung mit der gewählten Erschließungsvariante signalisiert.

Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan sind keine gewerblichen Entwicklungsbereiche dargestellt. Das vorhandene Baulandpotenzial der Gemeinde weist keine verfügbaren Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung auf, auf der in kurzer Zeit ähnlich viel Gewerbeflächen geschaffen werden könnte.

Im Gemeindegebiet stehen keine gleichwertigen oder besser geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung. Das vorliegende Plangebiet weist gegenüber anderen potenziell in Betracht kommenden Flächen wesentliche Vorteile auf, insbesondere die günstige verkehrliche Anbindung an bestehende überörtliche Straßenverbindungen, die räumliche Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie geringere Eingriffe in sensible Natur- und Landschaftsbereiche im Vergleich zu anderen Flächen.

Andere Flächen im Gemeindegebiet scheiden hingegen aus, da sie entweder für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind (z. B. aufgrund topografischer, naturschutzfachlicher oder struktureller Einschränkungen), nicht ausreichend erschlossen werden können oder erhebliche Nutzungskonflikte mit bestehenden Siedlungsstrukturen erwarten lassen würden.

7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugeordnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephanskirchen
- Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen
- Einzelhandels- und Ortsteilentwicklung Stephanskirchen - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Stephanskirchen
- Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Rosenheim zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und die der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine Kenntnisse zum wild abfließenden Oberflächenwasser sowie dem genauen Grundwasserflurabstand vorlagen. Ebenso fehlen bislang genaue Kenntnisse bzgl. Immissionen und Emissionen aus Gewerbe und Verkehr. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Stephanskirchen wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens 1 Jahr nach jeweiliger Nutzungsaufnahme (vgl. Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Stephanskirchen plant die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Norden von Waldering. Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	gering	mittel
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	mittel	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 24 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch das städtebauliche Vorhaben ist aufgrund der Versiegelung das Schutzgut Boden. Auch die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Fläche“ sowie „Landschaftsbild“ weisen mittlere Auswirkungen durch vorliegende Planung auf.

Die neuen Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 0 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine umlaufende freiwachsende Hecke vorgesehen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können jedoch nicht vollständig innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden. Die fehlenden Flächen sollen im Rahmen des kommunalen Ökokontos ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Stephanskirchen, den

.....

Karl Mair

Erster Bürgermeister

Anlage

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Vegetationskartierung Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“, Stand Juli 2026
BEGS GmbH, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim
- Kampfmittelfreigabe BV Stephanskirchen-Waldering, Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“, Stand 04.02.2026
Buchwieser Geotechnik KMR GmbH, Föhrenweg 8, 82467 Garmisch-Patenkirchen
- Geotechnischer Bericht „Fussner Feld – Stephanskirchen, Erschließung Neubaugebiet“, Projekt Nr. P25320; Stand April 2025
Bau- und Umweltconsulting Ba//U Rosenheim GmbH, Finsterwalderstr. 82, 83071 Stephanskirchen

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

Teile der Begründung wurden unter Nutzung von KI-basierten Assistenzsystemen erstellt und fachlich geprüft.

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

- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- Bayerischer Denkmal-Atlas
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgarten 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern
© 2005 – 2026 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 2014
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Herausgeber: Gemeinde Stephanskirchen
- Gewerbeentwicklungskonzept Gemeinde Stephanskirchen
Herausgeber: Gemeinde Stephanskirchen
Stand: 2012
- Einzelhandels- und Ortsteilentwicklung Stephanskirchen - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung
Herausgeber: Gemeinde Stephanskirchen
Stand: 2018
- Integriertes Klimaschutzkonzept
Herausgeber: Gemeinde Stephanskirchen
Stand: 2013