

A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: "Wertstoffhof"

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

GR 250 zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze mit Beschriftung der zulässigen Nutzung

Verkehrsflächen

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

Pflegestraße für Deponie

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: "Elektrizität"

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Randgraben der Oberflächenentwässerung

Retentionsbecken

Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün"

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

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

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Höhenlinien

110 kV Freileitung mit Schutzstreifen (30m)

Druckleitung Pumpwerk

Gebäude vorhanden

Böschung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans

Trafostation

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

Wald zu erhalten

Wald zu entwickeln

lückige Holzgruppen zu erhalten

lückige Holzgruppen zu entwickeln

Extensivgrünland zu entwickeln

Naturnahe, vegetationsfreie / - arme Kiesfläche zu entwickeln

Säume und Staudenfuren zu entwickeln

Zaunseidechsenhabitat zu entwickeln (Standort kann abweichen)

Baum zu pflanzen (Standort kann abweichen)

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Deponie“ sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt.

1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Deponie“ sind ausschließlich bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die dem Betrieb, der Sicherung, der Überwachung, der Nachsorge oder der Rekultivierung der Deponie dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Flächen für Versorgungsanlagen

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

5. Einfriedung

5.1 Nach Abschluss der Rekultivierungsmaßnahmen ist die Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu entfernen.

5.2 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung einer 2,0 m hohen Einfriedung zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von 15 cm zu belassen.

6. Grünordnung

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

E HINWEISE DURCH TEXT

1. Ausgleichsfläche Deponie

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

2. Plangenehmigung / Rekultivierung

Der Abschluss der Deponie Waldering ist im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens genehmigt (ROB-55.1-8156.3.097-3.8.34 v. 15.02.2023) worden. Die festgelegte Rekultivierung wurde nachträglich in den Bebauungsplan übernommen. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich. Zum Plangenehmigungsverfahren liegen zudem umfassende gutachterliche Ausführungen (Hydrogeologische Gutachten, Immissionsschutz, Umweltverträglichkeitsstudie, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Standsicherheitsnachweise, usw.) vor. Durch die Deponie gibt es eine Reihe von Vorgaben, die in der Grünordnung zu beachten sind. Insbesondere sind größere Pflanzungen auf dem Deponiekörper nicht zulässig und das Gefälle der Oberfläche ist begrenzt.

3. 110-kV-Freileitung

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

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für der Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.10.2025 hat in der Zeit vom 04.02.2026 bis 09.03.2026 stattgefunden.

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2026 Gelegenheit gegeben, sich innerhalb eines Monats zum Vorentwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.10.2025 zu äußern.

4. Zu dem Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2026 beteiligt und Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

5. Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2026 bis 15.06.2026 im Internet veröffentlicht.

6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2026 die 3. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2026 als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den 03.08.2026

(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Stephanskirchen, den 18.09.2026

(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Bebauungsplanänderung wurde am 23.09.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stephanskirchen, den 24.09.2026

(Karl Mair, Erster Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN:

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

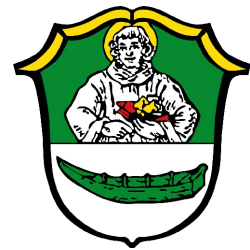
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

II.

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

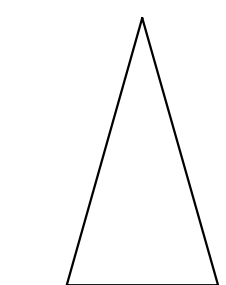
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.



GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

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

FASSUNG VOM	28.10.2025
	25.03.2026
	17.06.2026



M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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

