

# Gemeinde Stephanskirchen

## 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Deponie Waldering“

**BEGRÜNDUNG**

28.10.2025  
25.03.2026

Auftraggeber: Gemeinde Stephanskirchen

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Veronika Kreiseder, Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

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



---

**GEMEINDE Stephanskirchen**  
**27. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Deponie Waldering“ –**  
**BEGRÜNDUNG**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>1</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	1
2.2	Naturräumliche Belange .....	3
<b>3</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ziele / Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Vorabschätzung zur Eingriffsregelung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>

---

**GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN**  
**27. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Deponie Waldering“ –**  
**BEGRÜNDUNG**

---

## **1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

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

Aufgrund der geänderten Inhalte des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes und damit die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee**  
**Landschafts- und Ortsplanung**

beauftragt.

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

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

Darüber hinaus berücksichtigt die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung die geplante Errichtung einer Batteriespeicheranlage im Bereich der Deponie durch Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 Lage und Geltungsbereich**

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



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Stephanskirchen, Quelle: BayernAtlas, abgefragt im Dezember 2024

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen Spielstraße, Brandackerweg und Staatsstraße. Der Bereich umfasst die Fl. Nrn.: 2117/1 (Brandackerweg), 2120/1, 2121/1, 2123, 2124, 2125.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von 6,57 ha.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs (roter Fläche), Quelle: BayernAtlasPlus, abgefragt im Dezember 2024

Bei der vom Geltungsbereich beanspruchten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die als Deponie zur Ablagerung von Verbrennungsrückständen aus der Müllverbrennung, u. a. Rauchgasrückstände und Müllverbrennungsschlacke genutzt wurde. Der Verfüllabschnitt VAI, die s. g. Altdeponie, im Osten des Plangebiets ist bereits verfüllt und rekultiviert. Hier findet sich eine extensive Fettwiese auf der mehrere Gehölzgruppen stocken.

Der Restbestand, der noch nicht aufgefüllte Verfüllabschnitt VAII, liegt im Westen des Deponieareals. Hier ist das ursprüngliche Kiesgrubenareal in weiten Teilen noch erkennbar: Neben versiegelten Bereichen und genutzten Deponieflächen überwiegen hier v. a. offene bis halboffene Lebensräume. Neben nur schütter bewachsenen Ruderalflächen dominieren v. a. Stauden- und Altgrasfluren, kleinflächig auch lückige Gehölze. Abschnittsweise, v. a. im Bereich der südost-exponierten Böschung kommen auch dichte Goldruten-Fluren vor.

Im Nordwesten der Deponie hat sich in Böschungslage der ehemaligen Kiesgrube ein dichter Pionierwald entwickelt, in dem Silberweide die führende Baumart bildet. Im Umfeld der dort südlich vorgelagerten Betonfläche finden sich kleinräumig auch feuchtere Bereiche und Sickerstellen, die vom Hangwasser herrühren.

## 2.2 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen.

### **Boden und Fläche**

- Natürliches Bodengefüge stark verändert durch Kiesabbau und Deponienutzung
- Keine besonderen oder seltenen Bodenarten

### **Wasser**

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

### **Luft und Klima**

- Keine besondere Bedeutung für Temperatenausgleich und Frischluftaustausch

### **Arten und Lebensräume**

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

### **Mensch**

- Staub- und Lärmemissionen durch Deponiebetrieb

### **Landschaft und Ortsbild**

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

### **Kultur- und Sachgüter**

- Nicht betroffen

### 3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Südostoberbayern

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

*In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden. (RP187, A III, 1.2 G)*

*Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im SUR soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.*

*Der Ausbau soll in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Kernstadt und Umland erfolgen und zwischen der Stadt Rosenheim und den Umlandgemeinden abgestimmt werden. Die Umsetzung im Rahmen eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes soll angestrebt werden.*

*Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

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

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

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

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

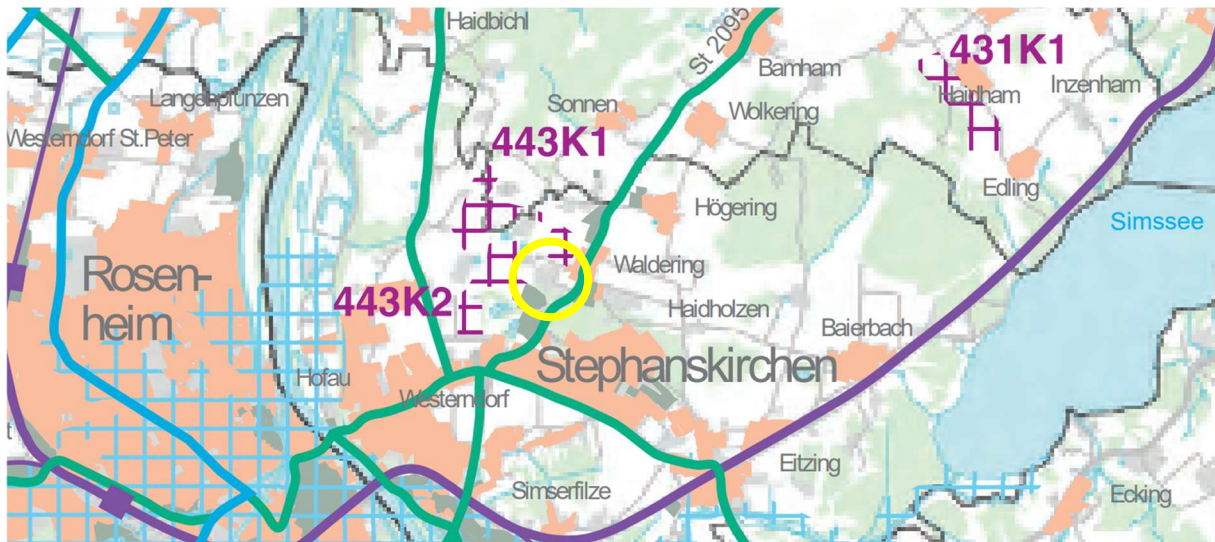


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung, Stand 28.10.2017, Quelle: Regionalplan Südostoberbayern (gelber Kreis: Standort Deponie)

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

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

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

Die Staatsstraße St 2095 verläuft im Osten der Deponie.

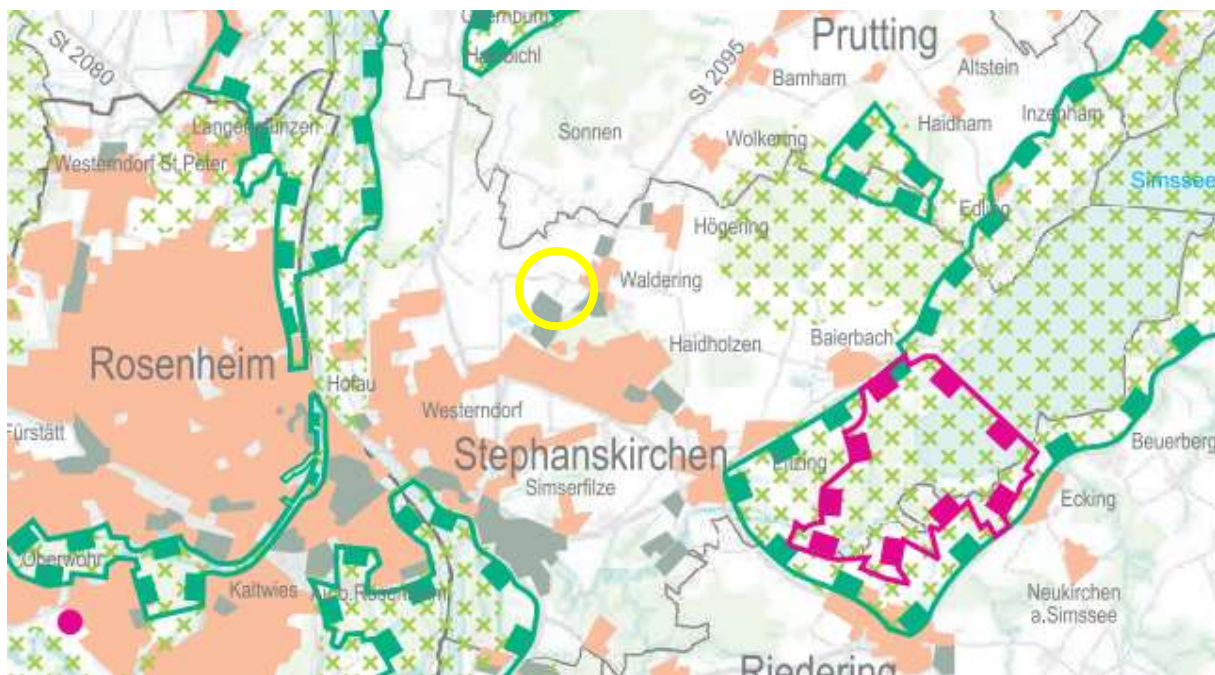


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung, Stand 08.09.2018, Quelle: Regionalplan Südostoberbayern (gelber Kreis: Standort Deponie)

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

[...]

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

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

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

Im LEP wird dazu u. a. folgendes angeführt:

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

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

(LEP 6.1.1 Z)

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

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

#### 4 ZIELE / ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Stadtwerke Rosenheim als Betreiber der Monodeponie bei Waldering wollen in den nächsten Jahren die Deponie abschließen und endgültig rekultivieren. Die dazu erforderliche Genehmigung wurde im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung erteilt.

Die Darstellungen und Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung entsprechen der Rekultivierung im Rahmen der Plangenehmigung.



Abbildung 5: Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan zur Plangenehmigung Abschluss der Monodeponie Waldering, 27.02.2018, planungsbüro hohmann steinert

Weiters planen die Stadtwerke im Rahmen der energetischen Nachnutzung des Deponiegeländes die Errichtung eines Großbatteriespeichers für die Speicherung von elektrischer Energie aus erneuerbaren Stromquellen. Langfristig sollen auf dem Deponiegelände Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen (z.B. PV-Anlagen) errichtet, die erzeugte Energie (Strom) gespeichert und zum Bedarfszeitpunkt ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden. Die Errichtung des Batteriespeichers ist der erste Schritt zur energetischen Nachnutzung des Deponiegeländes.

Die Batteriespeicheranlage besteht aus drei oberirdischen Einzelkomponenten, nämlich einem Batteriespeicher, einem Wechselrichter und einer Übergabestation. Diese Anlagenteile werden mit unterirdisch verlegten Kabeln verbunden. Die genauen Abmessungen der Anlagenteile stehen erst nach der HerstellerAuswahl fest.

Die Einbindung der Übergabestation ins vorhandene 20 kV Mittelspannungsnetz erfolgt über eine direkt vorbeiführende, erdverlegte Leitung. Die örtliche Nähe zum Umspannwerk Stephanskirchen begünstigt den Betrieb des Speichers aus netztechnischer Sicht.

Als Standort für die Batteriespeicheranlage ist eine Fläche westlich des Wertstoffhofs direkt an der Spielstraße vorgesehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 war der Geltungsbereich größtenteils als Kiesabbau mit dem Symbol Abgrabungen dargestellt. Der nördliche Teilbereich war zudem als Ver- und Entsorgungsbereich mit der Bezeichnung „Reststoffdeponie gepl.“ dargestellt. Im südlichen Teilbereich war Wald eingetragen.

Ziel der Planung der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Deponie“. Innerhalb des Sondergebietes dominiert die Rekultivierung mit einem Mosaik aus Grünland, Gehölzen und Artenschutzmaßnahmen. Aus diesem Grund wird das Sondergebiet nur mit einer Außenlinie und zudem flächig als Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus wird der sich im Bereich der Deponie befindende Wertstoffhof der Gemeinde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof dargestellt.

Der im Bereich der Deponie geplante stationäre Batteriespeicher wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

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

Ebenfalls eingetragen ist die am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende 110 kV-Freileitung mit den Schutzzonen (30 m beidseits).

## **5 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG**

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

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

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

Eine eigene Bilanzierung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der unterschiedlichen Bewertungssysteme (BayKompV im LBP und Leitfaden im Bauleitplanverfahren) nicht sinnvoll. Mit den Rekultivierungsmaßnahmen werden die bestehenden Eingriffe in den Landschaftsraum ausgeglichen. Auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden.

Eine Vorabschätzung zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher nicht.

## 6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung wird aufgrund des Parallelverfahrens von Bebauungsplan und FNP-Änderung gemeinsam erstellt. Er ist damit sowohl Teil des Bebauungsplanes als auch dieser Flächennutzungsplanänderung und liegt als gesondertes Dokument vor.

### Planfertiger

Übersee, den 25.03.2026



---

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

### Gemeinde

Stephanskirchen, den

---

Karl Mair  
Erster Bürgermeister