



**Stellungnahmen zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee – frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

**Öffentlichkeit** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Bistum Augsburg (06.10.2022) – keine Anregungen oder Bedenken zur Planung

**Träger öffentlicher Belange** Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Keine Stellungnahmen eingegangen**

Bayernwerk AG

BUND-Naturschutz in Bayern

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.

Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB  
Energie Südbayern GmbH

DB Netz AG

Deutsche Telekom AG

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner

Kreisbrandrat Johann Eitzenberger

Bauhof Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Gemeinde Huglfing

DB Netz AG

**Einverständnis (kein Bedenken oder Anregungen)**

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München (05.09.2022)

Energienetze Bayern (05.09.2022)

Bayerischer Bauernverband (26.09.2022)

Vodafone GmbH (10.10.2022)

Staatliches Bauamt Weilheim (07.09.2022)

Gemeinden Rottenbuch und Böbing (05.09.2022)

Gemeinde Bad Bayersoien (28.09.2022)

**LRA-Garmisch - Partenkirchen (20.10.2022)**

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich Rußbichl“ in der Fassung vom 28.07.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

**Baurecht**

Allgemeines, Grundsätze, Vorgaben

Photovoltaikanlagen, die in das öffentliche Stromversorgungsnetz einspeisen, werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 BauGB erfasst und sind daher im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt. Zur Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an der Bahnlinie München – Garmisch-Partenkirchen nördlich von Uffing a. Staffelsee ist daher eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich. Nur so können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes geschaffen werden.

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß der neuen Darstellung soll die Fläche in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sonnenergienutzung“ geändert werden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Landesentwicklung und Regionalplanung entsprechen. Raumbedeutsame Flächenausweisungen haben daher die Ziele der Landesentwicklung und Regionalplanung zu beachten. Sie werden gesondert durch jeweiligen Fachstellen geprüft. Der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde kommt daher große Bedeutung zu.

Städtebauliche und landschaftliche Entwicklung

Die vorgesehene Fläche hat etwa 19.300 qm. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung an der Bahnlinie ist topografisch sehr bewegt und fällt nach Osten um etwa 8m, ist an der Bahnlinie relativ eben, fällt aber im Westen um ca. 9m nach Norden. Positiv wirkt sich aus, dass die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht durch die Hanglage überwiegend nur von der Bahnlinie aus einsehbar ist.

Darstellungen im Flächennutzungsplan die der Abwägung unterliegen

Die Entwicklung der Fläche bleibt der Gemeinde in der Ausübung ihrer Planungshoheit vorbehalten, ihre Entscheidung zwischen den Aspekten der Energieversorgung, des konkreten Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzflächen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus ihrer Sicht gerecht

Die allgemeinen Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 0 Nein

## Stellungnahmen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee

abzuwägen, immer unter der Voraussetzung, dass nicht abwägbare Vorgaben der Landesentwicklung eingehalten werden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass das vorgesehene Grundstück ausreichend erschlossen sein muss. Dies bedeutet eine Mindestbreite von 3m für die öffentliche Erschließung.

Ansonsten bestehen aus baurechtlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

### Begründung mit Umweltbericht

Wir regen an, die Begründung durch folgende Punkte zu ergänzen:

- Die Auswahl dieses Standortes ist nach § 1a Abs. 2 BauGB durch eine Alternativenprüfung zu begründen.
- Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

### Naturschutz

In der Begründung steht unter Nr. 3.5.3, dass der Zeilbach rechts vom Bahngleis verläuft. Wir empfehlen, "rechts" durch "östlich" zu ersetzen, da nach der Bahn-Nomenklatur rechts der Bahn (r.d.B.) nach der Streckenrichtung betrachtet wird; rechts wäre hiernach westlich.

Ansonsten werden keine Anregungen oder Bedenken mitgeteilt.

### Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

### Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen daher keine Bedenken.

### Bodenschutz

Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen betroffen.

Wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 0 Nein

Die Gemeinde arbeitet derzeit an einer städtebaulichen Studie zur Ermittlung des Potentials von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 0 Nein

Die Formulierung unter Punkt 3.5.3 ist entsprechend der Stellungnahme zu ändern („rechts“ durch „östlich“ ersetzen).

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 0 Nein

Gemeinderatsmitglied Wilhelm Oppermann kommt um 19:55 Uhr zur Sitzung. Damit sind ab dieser Abstimmung 12 Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt.

Wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 0 Nein

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (05.10.2022)**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal:

D-1-8232-0031 „Burgstall des hohen oder späten Mittelalters“.

Eine zur Burg gehörige Handwerkersiedlung könnte sich bis in das Plangebiet hinein erstrecken.

Zudem wurde im Bereich der Schinderfilz im Westen des Plangebiets 1865 ein wichtiger Depotfund aus der Hallstattzeit geborgen. Dies ist als Hinweis zu werten, dass das Plangebiet auch während der frühen Eisenzeit möglicherweise als Siedlungsgebiet genutzt wurde.

Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus der Vorgeschichte oder dem Mittelalter werden aus diesen Gründen im Plangebiet vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Unter Umständen kann die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen aus denkmalfachlicher Sicht zu einer besseren Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz beitragen (vgl. [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25\\_rundschreiben\\_freiflaechen-photovoltaik.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundschreiben_freiflaechen-photovoltaik.pdf)). Für die fachliche Beurteilung können im Einzelfall weiterführende Prospektionsaufnahmen erforderlich werden (geophysikalische Untersuchung).

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die

Es soll eine entsprechende Formulierung in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans übernommen werden, der Beschluss hierzu erfolgt im Rahmen der Abwägung zur Bebauungsplanaufstellung.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 0 Nein

archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Abhängig von den Ergebnissen beraten die Denkmalbehörden bei der Erarbeitung alternativer Planungen unter denkmalrechtlichen bzw. -fachlichen Gesichtspunkten sowie bei der Erfüllung der in der Erlaubnis geforderten Nebenbestimmungen.

Der Erteilung der Erlaubnis unter fachlichen Nebenbestimmungen kann im Zuge des anschließenden Erlaubnisverfahrens aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird.

Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage des Durchführungsvertrages oder der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit. Wir bitten um Zustellung des Nachweises per E-Mail ([Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de](mailto:Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de)).

Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich. In diesem Fall formuliert das BLfD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auflagen und Hinweise in einer gesonderten Stellungnahme.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir

<p>selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Dr. Jochen Haberstroh</p> <p>Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.</p> <p>Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 Ja : 0 Nein</p>
<p><b><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB (16.09.2022)</u></b></p>	
<p>zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der geplanten Umzäunung ist dafür Sorge zu tragen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bearbeitet werden können. Sinnvoll ist ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erfolgen kann. (Schwengelrecht/ Anwenderecht).</p> <p>Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen, besonders Staubemissionen, sind von den Betreibern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist. Durch diese Planung gehen ca. 1,93 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></p> <p>Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 12 Ja : 0 Nein</p>
<p><b><u>Regierung von Oberbayern (10.10.2022)</u></b></p>	

**Planungsverband Region Oberland (13.10.2022)** – Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.10.2022 an.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung: Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Fl.Nr. 1401 der Gemarkung Uffing a.Staffelsee geschaffen werden.

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt westlich der Bahnlinie München–Garmisch-Partenkirchen und knapp 1 km nördlich des Siedlungsbereichs am Bahnhof. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser soll im Parallelverfahren geändert werden. Vorgesehen ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an das FFH-Gebiet „Grasleitner Moorlandschaft“, an das geplante Naturschutzgebiet „Grasleitner Moorlandschaft“ sowie das Biotop „Vegetationskomplex auf dem Gassenried und liegt überwiegend in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gem. RP 17 B I 3.1 Z i.V.m. Karte 3. Zudem zeichnet sich das Landschaftsbild gemäß der Landschaftsbildbewertung des LfU durch eine überwiegend hohe Qualität aus.

Berührte Belange

Energieversorgung:

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Demnach entspricht die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 17 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat jedoch raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange zu erfolgen.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können.

Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Da der geplante Standort an einer eingleisig elektrifizierten Bahnstrecke liegt, kann von einer gewissen Vorbelastung im landesplanerischen Sinne ausgegangen werden.

Natur und Landschaft: Die geplante Fläche liegt gem. RP 17 B I 3.1 Z i.V.m. Karte 3 überwiegend in einem

landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Gemäß Begründungskarte B I handelt es sich hierbei um ein Gebiet mit herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume. Die nach RP 17 B I 3.1 Z festgesetzten Gebiete schließen konkurrierende Nutzungen nicht grundsätzlich aus, erfordern aber erhöhte Anforderungen an eine landschaftsgerechte Ausgestaltung. Zudem sollen für Planungen, sofern verschiedene Standorte in Frage kommen, grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden (vgl. RP 17 Begründung zu B I 3.1 Z). Diesem Belang ist daher im Rahmen der gemeindlichen Abwägung und der landschaftsbildverträglichen Ausgestaltung Rechnung zu tragen.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Grasleitner Moorlandschaft“, an das geplante Naturschutzgebiet „Grasleitner Moorlandschaft“ sowie das Biotop „Vegetationskomplex auf dem Gassenried. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I 2.4.1 (Z)). Auf Grund der naturschutzfachlich sensiblen Lage kommt den Erfordernissen von Natur und Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde sowie hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebietes ggf. auch mit der höheren Naturschutzbehörde zu prüfen.

Ergebnis: Unter der Voraussetzung, dass eine Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur- und Artenschutz sowie der Landschaftspflege in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erreicht werden kann, steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis: Hinsichtlich des geplanten zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke Uffing – Murnau empfehlen wir eine Abstimmung der Planung mit der DB Netz AG.

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Die DB Netz AG wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung informiert, es ist keine Stellungnahme eingegangen. Die DB Netz AG wird auch im Zuge der förmlichen Beteiligung angehört.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 0 Nein