

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Dezember 2025 13:03
An: bauleitplanung@vgem-pfaffing.de
Betreff: AW: Flächennutzungsplan Änderung Agri PV Hart Gemeinde Pfaffing

Sehr geehrter Herr Niedermeier,

bauplanungsrechtlich grundsätzlich keine Anmerkungen zum Entwurf.

Begründung und Umweltbericht gehen jedoch nur wenig konkret auf den tatsächlichen Istzustand des überplanten Bereichs ein.

Ausgehend vom aktuell verfügbaren Luftbild kann die auf S.20 oben getroffene Feststellung, dass Waldflächen nicht beeinträchtigt werden bzw. uneingeschränkt erhalten bleiben, nicht nachvollzogen werden. Sowohl im Süden als auch im Zentralbereich des Plangebietes ist nicht unerheblicher Bewuchs in Form von Bäumen festzustellen, die sicher nicht in die künftigen Modulflächen integriert werden. Die Begründung sollte schon auf FNP Ebene den ungefähr absehbaren Verlust an Bestockung aufzeigen, selbst wenn dieser u.U. nicht ausgleichspflichtig wäre.

Ohne Hinweise ist die Begründung auch dazu, wie und wo der produzierte Strom das Gelände verlässt und das Firmengelände erreicht.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim
Kreisbauamt, Bauleitplanung
Wittelsbacher Straße 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140
Fax: 08031 392-9062
bauleitplanung@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de



LANDRATSAMT
ROSENHEIM



Von: Huber Planungs-GmbH RO <huber.planungs-gmbh@t-online.de>
Gesendet: Samstag, 8. November 2025 12:30
An: TÖB ADBV RO-WS, <poststelle-ws@adbv-ro.bayern.de>; poststelle@aelf-ro.bayern.de, TÖB BBV RO, <rosenheim@bayerischerbauernverband.de>; TÖB BLfD BQ M, <beteiligung@blfd.bayern.de>; TÖB Bayernwerk Ampfing, <bag-nc-ampfing@bayernwerk.de>; TÖB BUND RO, <rosenheim@bund-naturschutz.de>; TÖB Dt Telekom <Ti-NI-Sued-Pti-21-Bauleitplanung@telekom.de>; TÖB ESB, <info@esb.de>; Immissionsschutz <Immissionsschutz@lra-rosenheim.de>; Wasserrecht <Wasserrecht@lra-rosenheim.de>; Gesundheitsamt <Gesundheitsamt@lra-rosenheim.de>; Denkmal <Denkmal@lra-rosenheim.de>; Naturschutz <Naturschutz.Naturschutz@lra-rosenheim.de>; TÖB ROB R17_18, <raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de>; =? UT F-8?Q?T=C3=96B_ROB_Bergamt=2C?=<bergamt@reg-ob.bayern.de>; TÖB ROB Brand RO, <ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de>; TÖB ROB Luftamt, <luftamt@reg-ob.bayern.de>; VG Pfaffing, <poststelle@vgem-pfaffing.de>; TÖB WWA RO, <poststelle@wwa-ro.bayern.de>; TÖB HWK, <landespolitik@hwk-muenchen.de>; TÖB IHK, <bauleitplanung@muenchen.ihk.de>; TÖB Bundeswehr, <baiudbwtoeb@bundeswehr.org>; Tiefbau LRA Rosenheim <tiefbau@lra-rosenheim.de>; richtfunk-trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de; bauleitplanung@ericsson.com; Kreisbrandrat <Kreisbrandrat@lra-rosenheim.de>
Cc: bauleitplanung@vgem-pfaffing.de
Betreff: Flächennutzungsplan Änderung Gemeinde Pfaffing

Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim
Flächennutzungsplan Pfaffing - Änderung für den Bereich Agri-Photovoltaikanlage Hart
Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vom 11.11.2025 bis 12.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Pfaffing hat am 05.06.2025 beschlossen, ihren Flächennutzungsplan zu ändern. Sie werden hiermit am Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vom 11.11.2025 bis einschl. 12.12.2025 beteiligt und um Ihre Stellungnahme an bauleitplanung@vgem-pfaffing.de gebeten.

Ab Verfahrensbeginn stellt die Gemeinde alle Unterlagen dazu hier zur Verfügung:
https://www.vg-pfaffing.gdi-bayern.de/uebersicht/cat_view/152-gemeinde-pfaffing/289-in-aufstellung-befindliche-bauleitplanungen/402-.html

Verteiler

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung RO, Außenstelle Wasserburg a.Inn
 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim
 3. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim
 4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
 5. Bayernwerk AG, Ampfing
 6. BIL eG, Bonn (Online-Abfrage)
 7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Rosenheim
 8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunkverbindungen, Bayreuth
 10. Energie Südbayern GmbH, Traunreut
 11. Ericsson Services GmbH, Richtfunkverbindungen, Düsseldorf
 12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
 13. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
 14. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
 15. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
 16. Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz
 17. Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht
 18. Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
 19. Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung
 20. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
 21. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde,
 22. Regierung von Oberbayern, 24.1.Höhere Landesplanungsbehörde, München
 23. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
 24. Regierung von Oberbayern, Brandschutz, München
 25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
 26. Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, **Wasserversorgung**
 27. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
 28. Bundeswehr, BAIUDBw Abt Infra, Bonn
- Cc: Gemeinde Pfaffing (Bauleitplanung)



--

Mit freundlichen Grüßen

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 032222465004

Geschäftsführer: Dipl.Ing.(FH) Anton Huber
Stadtplaner BYAK | Landschaftsplaner BYAK

Sitz der Gesellschaft: Rosenheim
Handelsregister Traunstein HRB 7405
USt-IdNr. DE131182505

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Freitag, 12. Dezember 2025 09:29
An: bauleitplanung@vgem-pfaffing.de
Cc: Bauleitplanung; poststelle@aelf-ro.bayern.de
Betreff:   33 BP-2025-52533 Stellungnahme der uNB zu Flächennutzungsplan Pfaffing - Änderung für den Bereich Agri-Photovoltaikanlage Hart
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 11.12.2025.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Mit der geplanten Vorgehensweise nach Leitfaden bei PV-Anlagen vom 05.12.2024 besteht Einverständnis. Das Gelände wurde bereits vorbereitet wurde; es wurden Gebäude abgerissen, Wald gerodet. Auch im Süden wurden große Gehölze entfernt. Nach dem Luftbild hatte sich dort über die Jahre Wald entwickelt. Wann die Maßnahmen genau in Bezug auf Artenschutz durchgeführt wurden und ob hierbei artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt wurden, wird in den Unterlagen nicht thematisiert. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird als abgeräumter aufgelassener Betriebsstandort beschrieben; die vorhabenbezogenen, vorab durchgeführten Maßnahmen sind zu berücksichtigen; die fachliche Meinung einer Einwertung als Verbesserung kann nicht geteilt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht entgegen der Beschreibung in der Begründung einen Eingriff in den festgesetzten Wald im Norden (Erlenwald) und Westen vor, der s.o. auch schon vollzogen wurde. Der Oberboden (Waldboden) wurde dabei auch im Bereich im Norden am Erlenwald abgeschoben. Das Schutzgut Boden wird in den Unterlagen als gering betroffen gewertet, die Begründung erwähnt im Schlusssatz – kontaminierten Boden – hierzu wird nicht näher beschrieben, worum es hier grundsätzlich geht.

Die vorhandene private Zufahrt durch den Wald, bisher im FNP alt nicht dargestellt, wird nun dargestellt; hierzu sollte ausdrücklich festgelegt werden, dass der Weg nicht ausgebaut werden darf (Asphaltierung). Festsetzung als Waldweg wäre passender. Die Begründung geht hierauf nicht ein, bzw. beschreibt nur den Erhalt des Waldes im Norden und Westen.

Die angesprochenen Punkte sind zu klären und einzuarbeiten.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Eine Rodungserlaubnis durch das Forstamt (AELF) ist hier einzuholen – es wurden ca. 2300 qm Wald entfernt. Es wird empfohlen dies auch nachträglich zu klären.

Die Details zur Ausführung der PV- Anlage nach Leitfaden werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt, ebenso das Verfahren; die Eingrünungsfläche rundum die PV- Anlage im Bereich der Rodung sollte am Restwald eine Waldsaumherstellung vorsehen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Kerstin Weber

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3315
Fax: 08031 392-93315

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3366

Naturschutzfachlicher Inhalt

Esther Dedial

Fax: 08031 392-93366
naturschutz@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de



LANDRATSAMT
ROSENHEIM





Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Pfaffing
Schulstraße 3
83539 Pfaffing

- per E-Mail bauleitplanung@vgem-pfaffing.de -

| | | | |
|--|--|--|---|
| Bearbeitet von Stephanie Scherer | Telefon/Fax +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499 | Zimmer 4419 | E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de |
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom 08.11.2025 | Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-29-12-3 | München, 12.11.2025 |

**Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim;
18. Flächennutzungsplanänderung "Agri-Photovoltaikanlage Hart";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Die Gemeinde Pfaffing plant ca. 500 m westlich von Lehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agriphotovoltaikanlage zu schaffen. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 1,5 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ dargestellt werden.

Die ebene Fläche, die derzeit noch mit einem Wohnhaus, Stallungen sowie Haupt- und Nebengebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs bebaut ist, wird im Norden und Westen von einem Wald begrenzt. Südwestlich befindet sich ein Wohngebäude. Östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der in der geplanten Anlage erzeugte Strom soll den Eigenbedarf des in Lehen ansässigen Käsereibetriebs decken.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Berührte Belange

Energieversorgung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z). Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien trägt den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. LEP 1.3.1 G). Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. RP 18 B V 7.1 Z). Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z). Demnach entspricht die Errichtung einer Agriphotovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen gemäß LEP 6.2.3 G vorzugsweise 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. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Fläche, insb. der landwirtschaftlichen Produktion (...) hingewirkt werden. Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Die am Planungsstandort bestehenden ehemaligen Landwirtschaftsgebäude stellen eine Konversionsfläche dar. Der Standort ist daher als vorbelastete Fläche nach LEP 6.2.3 G zu werten. Die Ausrichtung der Anlage als Agri-Photovoltaik ist im Sinne des LEP-Grundsatzes 6.3.2 zu begrüßen.

Natur und Landschaft

Bei der Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist grundsätzlich auf eine die Umgebung schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Die geplante Agriphotovoltaikanlage besitzt auf Grund der im nördlichen und westlichen Umfeld umgebenden Waldbestände in diese Richtung keine Fernwirkung. Zu möglichen Eingrünungsmaßnahmen im Osten und Süden werden in den Planungsunterlagen keine Angaben gemacht. Den Belangen von Natur und Landschaft ist im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Flächennutzungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin