



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Öffentlicher Teil

4 Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfaffing für den Bereich "Agri-Photovoltaikanlage Hart"; Behandlung der aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Billigungsbeschluss

Anlagen der Vorlage:

- Antragsschreiben
- Vorstellung Agri-PV-Anlage
- Belegungsplan
- Angebot Planer Huber

Sachverhalt:

Das bisherige Verfahren in Kurzform:

Aufstellungsbeschluss:	05.06.2025
Bekanntmachung:	10.11.2025 bis 12.12.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.11.2025 bis 12.12.2025
Bekanntmachung:	10.11.2025 bis 12.12.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	Zeitgleich Schreiben v. 08.11.2025
Abwägungsbeschlüsse:	Heute
Billigungsbeschluss:	Heute

Im Verfahren wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Keine Rückmeldung erfolgte von:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung RO, Außenstelle Wasserburg a.Inn
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Rosenheim
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
15. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
16. Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz
18. Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
20. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

- 25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
- 26. Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, Wasserversorgung
- 27. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 29. Gemeinde Emmering
- 30. Gemeinde Frauenneuharting
- 32. Gemeinde Albaching
- 33. Gemeinde Edling

Nicht geäußert haben sich ("Keine Äußerung"):

- 34. Gemeinde Ramerberg, 17.11.2025
- 35. Gemeinde Rott a. Inn, 17.11.2025

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 11.12.2025
- 3. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, 02.12.2025
- 6. BIL eG, Bonn (Online-Abfrage)
- 6A. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 08.11.2025
- 6B. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, 10.11.2025
- 5. Bayernwerk Netz GmbH, München, 27.11.2025
- 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunkverbindungen, Bayreuth >> Stellungnahme durch 11.
- 11. Ericsson Services GmbH, Richtfunkverbindungen, Düsseldorf, 10.11.2025
- 10. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, 17.12.2025
- 12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 12.12.2025
- 13. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, 25.11.2025
- 17. Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 09.11.2025
- 23. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, 05.12.2025
- 28. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 18.11.2025
- 31. Gemeinde Steinhöring, 18.11.2025

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

14. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 09.12.2025

Stellungnahme:

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.

Beschluss:

Grundsätzlich bestehen keine bauplanungsrechtliche Anmerkungen. Zur Anmerkung „Istzustand“ muss es sich beim "aktuell verfügbaren Luftbild" um ein vor Planungsbeginn aufgenommenes Bild handeln, bevor die Hofstelle beseitigt wurde. Begründung und Umweltbericht werden dahingehend ergänzt, dass vor Planungsbeginn eine Ortsbegehung stattgefunden hat, bei der das Gelände bis zum Waldrand planiert war, so dass die Planungsfläche völlig frei von Baum- und Strauchbewuchs war (bis zum Waldrand). Bäume und Sträucher müssen daher nicht in die Modulfläche integriert werden. Es ist kein Verlust von Baum- und Strauchflächen gegeben, es ist kein Verlust an Bestockung gegeben.

Vgl. dazu auch die Stellungnahme des AELF (forstwirtschaftlicher Sicht) vom 11.12.2025: "In der vorliegenden Planung sind die Belange des Waldes "Erhalt bestehender Waldflächen" ausreichend berücksichtigt."

Zu Stromtransport zum Firmengelände wird festgestellt dass in der Begründung dargelegt ist, dass der produzierte Strom von den Betriebsanlagen (im Nordwesten des Geländes) über eigene Flurstücke mittels Erdkabel zur Verbrauchsstelle

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

geleitet wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	4

19. Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, 02.12.2025

Stellungnahme:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
für die nähere Beurteilung sind Planunterlagen erforderlich, in denen der Abstand der baulichen Anlage zur Kreisstraße dargestellt ist. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

Beschluss:

Die bauliche Anlage wird im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert. Der Abstand zur Kreisstraße beträgt ca. 160 m.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

21. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 12.12.2025

Stellungnahme:

*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; es wurden Gebäude abgerissen, Wald gerodet. Auch im Süden wurden große Gehölze entfernt. Nach dem Luftbild hatte

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

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.

1. 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.

Beschluss zu 1.vorhabenbezogene, vorab durchgeführte Maßnahmen:

Die vorab durchgeführten Maßnahmen sind gesondert zu betrachten und sind nicht Gegenstand dieser Planung. Der Rückbau und die Entsorgung der Baumaterialien wie auch die Beseitigung des Bewuchses der Hoffläche wurde durch den Antragsteller mit den Fachbehörden abgestimmt.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	4

Beschluss zu 1. Eingriff in Wald im Norden und Westen:

Das Gelände wurde nach den Abbrucharbeiten aufgemessen und die Anlage so konzipiert, dass für die Planungsfläche kein Eingriff mehr notwendig ist. Der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Waldrand war zu groß eingezeichnet, vgl. Begründung Seite 16. Die Darstellung einer Verbesserung wird in der Begründung gestrichen und dafür aufgenommen, dass der Eingriff gering ist.

Eine artenschutzrechtliche Abhandlung konnte nicht durchgeführt werden, da die Abbruch- und Planierarbeiten mit Zustimmung des Landratsamtes vor Planungsbeginn und vor Beginn einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erfolgt sind. Dem Landratsamt wurden Abriss und Planierarbeiten ordnungsgemäß angezeigt.

Die Begründung wird unter Schutzgut Arten und Lebensräume um die Ergebnisse der inzwischen durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ergänzt. Der Abbruch der Hofstelle und das Einplanieren der Fläche wurden vor dem Planungsbeginn der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und stellen einen eigenen Vorgang dar.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	4

Beschluss zu kontaminiertem Boden:

Der Standort (Konversionsfläche) ist als vorbelastete Fläche nach LEP 6.2.3 G zu werten. Der Abbruch und die Entsorgung des Abbruchmaterials wurden durch ein regionales Fachunternehmen durchgeführt. Alle notwendigen Anzeigen und Genehmigungen wurden durch den Vorhabenträger eingeholt.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss zu private Zufahrt:

Zur Zufahrt wird ergänzt: private Verkehrsfläche „Waldweg, darf nicht ausgebaut (asphaltiert) werden“.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss zu 2. Rodung:

Die Rodung wird vom Bauherrn in einem eigenen Vorgang geklärt und - falls erforderlich - eine Erlaubnis eingeholt (AELF).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	3

Beschluss zu 2. Eingrünung/Waldsaum:

Dies wird wie von der uNB gefordert, im nachfolgenden Bebauungsplan geregelt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

22. Regierung von Oberbayern, 24.1.Höhere Landesplanungsbehörde, München, 12.11.2025

Stellungnahme:

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.

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 Sied-

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

lungsbildes 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.

Beschluss:

Die Bauaufsichtsbehörde und die uNB wurden am Änderungsverfahren beteiligt. Die Anregungen werden mit der Bauaufsichtsbehörde und der uNB abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Maximilian Wegmaier verlässt um 19:52 Uhr den Sitzungssaal.

24. Regierung von Oberbayern, Brandschutz, München, 10.11.2025

Stellungnahme:

*Sehr geehrte Damen und Herren,
bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter www.planungshilfen.bayern.de zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.*

Beschluss:

Die Stellungnahme verweist auf die Planungshilfen des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Kapitel 2.3.2. Nummer 35.

Die Hinweise sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig. Der Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (Art. 12 und 62 b BayBO). Die Hilfsfrist kann eingehalten werden. Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten sichergestellt. Risiken, wie Mineralöl- oder Gasfernleitungen, sind im Planungsbereich nicht vorhanden, vgl. Stellungnahmen Ziff. 6 (Versorgungsunternehmen).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16
Für den Beschluss:	16
Gegen den Beschluss:	0

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Maximilian Wegmaier nimmt um 19:54 Uhr wieder am Sitzungstisch Platz.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Einwender A, 10.12.2025

Stellungnahme:

Hiermit übermitteln wir unsere Einwände fristgerecht im Zeitfenster (11.11.25 - 12.12.25) des öffentlich einsehbaren „Entwurf der Änderung Bereich - Agri-Photovoltaikanlage in Hart“ und argumentieren wie folgt.

Als direkt betroffene Anwohner der geplanten Agri-PV-Anlage in Lehen/Hart möchten wir zunächst betonen, dass wir den Ausbau erneuerbarer Energien grundsätzlich unterstützen und als wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz sehen. Die Energiewende ist aus unserer Sicht ein zentraler Baustein für eine nachhaltige Zukunft.

Gleichzeitig schätzen wir unsere bayerische Heimat als einen unverzichtbaren Lebensraum, in dem besonders unsere Kinder gesund und behütet aufwachsen können. Die ländliche Umgebung mit ihrer Natur, ihren Freiräumen und der intakten Umwelt sehen wir als Fundament für ihre Entwicklung und Lebensqualität.

Bezugnehmend auf das Begründungsschreiben der Flächennutzungsplanänderung „Agri- Photovoltaikanlage Hart“ ergeben sich einige Fragen und Einwände.

In diesem Schreiben ist unter „0.0 Lage im Raum, Umgebung, Bestand“ die Rede von den Wohngebäuden (Hart Nr. 8, 10 und 12). Was ist mit den Gebäuden Hart 6, 4 und 2 sowie weitere Gebäude südlich? Werden hier die Abstandsflächen entsprechend eingehalten? Wie sind die Abstandsflächen? Laut Planungspraxis in Bayern, wird bei Freiflächen-PV-Anlagen eine Mindestabstandsempfehlung von 200 - 300 m zu Wohnbebauungen genannt-> Dies kann und wird hier definitiv nicht eingehalten.

Beschluss:

Auch die Gebäude 2, 4 und 6 befinden sich südlich der Änderungsfläche, wurden aber aufgrund ihres größeren Abstands als der der Gebäude Nr. 8, 10 und 12 nicht aufgeführt. Der Vollständigkeit halber werden wir diese drei Gebäude ebenfalls auführen.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss zu Abstandsflächen zur Wohnbebauung:

„Die vorgebrachten Einwände hinsichtlich Abstand der PV zur Wohnbebauung können noch nicht im Detail abgewogen werden bzw. im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Ortstermin geben, wo die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Des Weiteren handelt es sich hier um eine wesentliche Beeinträchtigung der „Erholungsfunktion des Wohnens“. Nach BauGB & Rechtsprechung hat die Wohnnutzung im Außenbereich einen Anspruch auf Schutz vor technischer Dominanz. Ebenfalls ist der Wertverlust der Wohnhäuser ein wichtiger Aspekt.

Beschluss:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen bezüglich der Eingrünung der Anlage getroffen werden. Aus der Stellungnahme aber auch aus einem Besprechungstermin im Rathaus ist dem Bauherrn und der Gemeinde bewusst, dass die Anwohner einen großen Wert auf „Eingrünung“ bzw. Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild legen. Daher wird im Rahmen eines Ortstermins auch dieser Wunsch bzw. Einwand mit den Anwohnern abgeklärt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Stellungnahme:

Auch müssen wir auf die gesundheitliche und psychische Belastung eingehen, die durch dauerhafte visuelle Dominanz, Reflexionen, ggfs. Nachtbeleuchtung von Trafostation sowie Summen von Wechselrichtern einhergeht. Bei den direkten Anliegern liegen Kinder- sowie Schlafzimmer in direkter Blickrichtung zur Anlage. Diese Räume sind besonders schutzbedürftig.

Beschluss:

„Die vorgebrachten Einwände können noch nicht im Detail abgewogen werden bzw. im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen. Die Trafostationen sind im Norden der Anlage geplant, also weit entfernt von der Bebauung. Blendgutachten sind für das Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Ortstermin geben, wo die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Unter Punkt „ 1.1 Anlass der Planung“ wird der Aufbau der Anlage erklärt.

Hier fehlen die maßlichen Angaben zur Höhe. Warum werden diese der Öffentlichkeit bzw. den direkten Anliegern nicht vorab mitgeteilt? Unter dem Punkt 4.0 werden die Gesetzestexte einer „PV-Freiflächenanlage“ als Vorgaben herangezogen. Kann sichergestellt werden, dass nicht mehr als 60% der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagefläche) in Anspruch genommen werden?

Beschluss Aufbau der Anlage, Höhenentwicklung, Grundfläche:

„Die vorgebrachten Einwände können noch nicht im Detail abgewogen werden bzw. im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen. Die erste Höhenentwicklung konnte mit den Anwohnern im Rahmen eines Gesprächstermins im Rathaus besprochen werden. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Ortstermin geben, wo

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Stellungnahme:

Unter „4.2 Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild“

„4.2.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund ihrer technischen Gestalt sind PV-Freiflächenanlagen landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft (Fern- und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzguts Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es so weit wie möglich zu vermeiden“. Hier wird begründet, dass durch den Erhalt des Waldes im Norden und Osten, die Anlage das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen sollte. Hier müssen wir gezielt widersprechen, da sich aus südlicher Blickrichtung (Fern- sowie Nahsicht) das Landschaftsbild erheblich negativ verändert. Hier ist eine in Höhe und Art ausreichende Einhausung durch heimische Hecken und Gehölze notwendig.

Für eine Agri-PV Anlage muss nach Definition stets die simultane Nutzung für die Nahrungsmittelproduktion und Stromerzeugung vorliegen. Wie wird diese sichergestellt? Was, wenn diese Nutzung nicht dauerhaft ist? Des Weiteren wollen wir bezugnehmen auf die „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ – Stand 10.12.2021

Auszug 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

„PV-Freiflächenanlagen können ihre Umgebung in Abhängigkeit von konstruktivi-

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

ver Ausführung und dem jeweiligen Standort mehr oder weniger stark optisch beeinträchtigen. Bodennahe, niedrige Modulanlagen sind dabei in der Regel einfacher in die Umgebung einzubinden als hohe Aufständungen oder gar eigens als Modulträger errichtete Gebäude. Insbesondere in den Morgen- und Abendstunden ergibt sich durch steil aufragende Elemente eine Fernwirkung. Im Rahmen der gemeindlichen Bebauungsplanung sind daher die einschlägigen Festsetzungsmöglichkeiten (z.B. Höhe der Module, Abstände, freizuhaltende Flächen, Gliederung in Teilflächen, Grünliederungen, Einzäunung, Art und Maß der Eingrünung etc.) zur Sicherung einer bestmöglichen Einfügung sorgfältig zu prüfen und ggf. einzusetzen. Dabei sind auch die Anforderungen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (s. Gl. Nr. 1.9.) zu berücksichtigen. Neben der Zulässigkeit des Standorts im Hinblick auf vorhandene Siedlungsstrukturen erfordert die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung, dass der jeweilige Standort im Einzelfall sonstige öffentliche Belange, z.B. den Natur- und Bodenschutz, die Rohstoffsicherung oder die nachhaltige Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

Es ist daher auch zu prüfen, ob weitere Ziele und Grundsätze des LEP und der Regionalpläne einschlägig sind." Darüber hinaus wollen wir auf den §37 des Erneuerbare-Energie-Gesetz – EEG 2023 verweisen. Sind hier alle Kriterien geprüft sowie erfüllt? Gibt es dazu Nachweise? Unsere größten Bedenken richten sich auf die Tatsache, dass die Schlafzimmer vierer unmittelbar betroffener Familien in einer Distanz von etwa 0 bis 80 Metern in direkter Sichtlinie zur geplanten Anlage liegen. Diese unmittelbare Nähe und Sichtbeziehung empfinden wir als besonders sensibel, da sie nicht nur die Wohnqualität, sondern auch das Wohlbefinden und die gesunde Entwicklung der hier lebenden Familien beeinträchtigen könnte.

Beschluss:

Bezüglich des Landschaftsbilds, neben der Waldrandpflanzung im Norden und Westen wird im Süden und Osten eine Eingrünung festgesetzt, die im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Beschluss:

Der Vorhabenträger möchte aus freier Entscheidung eine Agri-PV-Anlage errichten. Er spricht sich klar für eine Doppelnutzung „Stromerzeugung – landw. Nutzung“ aus. Dies erfolgt jedoch auf freiwilliger Basis des Vorhabenträgers. Bei der Anlage handelt es sich um keine privilegierte Agri-PV-Anlage, da der Vorhabenträger nicht der Privilegierung unterliegt. Würde der Vorhabenträger „privilegiert im Sinne des § 35 BauGB sein“, wäre kein Bauleitplanverfahren notwendig, sondern es würde eine einfache Baugenehmigung reichen. Sobald die Detailplanung vorliegt, können diesbezüglich genauere Aussagen getroffen werden. Dies erfolgt jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen eines Gesprächstermins mit den Anwohnern wurde bereits besprochen, dass eine möglichst geringe Höhenentwicklung der Anlage gewünscht wird. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Orts Termin geben, wo die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss:

Bezüglich bau- und landesplanerische Behandlung, Hinweise vom 10.12.2021 stellt die Höhere Landesplanungsbehörde dazu in ihrer Stellungnahme fest, "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. RP18 B V 7.2 Z). Demnach entspricht die Errichtung einer Agriphotovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss 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 7.1.1G). Die geplante Agriphotovoltaikanlage besitzt auf Grund der im nördlichen und westlichen Umfeld umgebenden Waldbestände in diese Richtung keine Fernwirkung. Durch die Lage am Waldrand, auf zwei Seiten von Wald umgeben, werden freie Landschaftsteile nicht betroffen. Auch die sonstigen Belange von Natur und Bodenschutz, die Rohstoffsicherung und die nachhaltige Landwirtschaft (AGRI PV) werden nicht beeinträchtigt. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung wurde abgehandelt und festgestellt, dass kein weiterer Ausgleich erforderlich ist. Weitere Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans wurden geprüft und festgestellt, dass keine Vorgaben verletzt werden; auch die Höhere Landesplanungsbehörde hat diesbezüglich keine Verletzungen festgestellt.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	16
Gegen den Beschluss:	1

Beschluss zu § 37 EEG:

„Die vorgebrachten Einwände können noch nicht im Detail abgewogen werden bzw. im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Ortstermin geben, wo die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss zu Abstand Schlafzimmer:

„Die vorgebrachten Einwände können noch nicht im Detail abgewogen werden bzw. im Flächennutzungsplan werden keine Festsetzungen getroffen. Es wird vor dem Aufstellungsbeschluss des geplanten Bebauungsplanes mit den Anwohnern einen Ortstermin geben, wo die aufgeworfenen Fragen vorab geklärt und ggf. abgestimmt werden sollen. Über diesen Termin werden auch die Gemeinderatsmitglieder informiert.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss neue Anlage / vorherige Stallungen:

Die Aussage, dass die Anlage anschließend schöner sein soll, wurde nicht getroffen. Richtig ist, dass die Anlage von zwei Seiten nicht eingesehen werden kann (Wald) und dass auf den beiden anderen Seiten eine Eingrünung festgesetzt

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

werden soll (nachfolgender Bebauungsplan). Damit wird eine Lösung gefunden, die sowohl der Energiewende als auch der Gesundheit und Lebensqualität Rechnung trägt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss Transparenz:

Die Bauleitpläne werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geändert bzw. aufgestellt und sind in den Auslegungszeiträumen öffentlich einsehbar. Im Rahmen eines Besprechungstermin mit einigen Anwohner von Hart im Rathaus Pfaffing, wurde ein Ortstermin mit dem Betreiber und der Gemeinde zugesagt. Dieser wird abgehalten, sobald genaueres zur Planung gesagt werden kann. Im Rahmen dieses Ortstermins werden sicherlich die Punkte „Eingrünung“, „Höhenentwicklung“, etc. abgeklärt werden können.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	0

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfaffing für den Bereich "Agri-Photovoltaikanlage Hart, gefertigt von der Huber Planungs-GmbH, Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim, samt den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in den Entwurf einzuarbeiten. Das Fassungsdatum ist dann der 08.01.2026.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 08.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Für den Beschluss:	15
Gegen den Beschluss:	2

Pfaffing, den 13.01.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister
