



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 12.03.2026

Öffentlicher Teil

4 Bauleitplanung; Bebauungsplan "Agri-PV, Hart", Gemeinde Pfaffing; Bericht über den Ortstermin mit den Bürgern, Vorstellung der Planung und ggf. Ergänzungsbeschlüsse sowie Freigabebeschluss

Anlagen der Vorlage:

- Aktenvermerk zum Ortstermin
- Entwurf Bebauungsplan
- Alternativplanung

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 05.06.2025 wurden die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-PV Hart“ gefasst.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits in der Auslegung und soll im April 2026 abgeschlossen werden.

Dieses Änderungsverfahren hat der Bauverwaltung wertvolle Informationen zum Projekt gegeben. Bereits am 13.02.2026 konnte von 14:00 Uhr bis ca. 16:00 Uhr mit den unmittelbaren Anwohnern von Hart aber auch von vielen Bürgern außerhalb von Hart eine Informationsveranstaltung samt Ortstermin abgehalten werden.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Besprechung:

- Gemeinderat aber auch Bauherr war eine Doppelnutzung „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ wichtig. Eine rein konventionelle Anlage war nicht gewünscht. Die Anlage entspricht nicht unbedingt den Vorgaben einer privilegierten Agri-PV-Anlage.
- Grundstücksfläche 9.743 m², davon ca. 8.000 m² Bauraum (innerhalb dieser Fläche können Module aufgestellt werden).
- Leistung der Anlage 1.297 kW_{peak} und deckt rund 9% des Energiebedarfs der Fa. Alpenhain. Sobald Anlage nicht mehr genutzt wird, Rückbau der Anlage und Nutzung als landw. Fläche.
- Anlage wird auf einzelnen Pfahlständern (in den Boden gerammt, ohne Fundament) aufgestellt.

Pfaffing, den 16.03.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 12.03.2026

- Modulmindesthöhe 2,10 m, Modulmaximalhöhe ca. 3,58 m.
- Heckenhöhe auf der Südseite wird von den Anwohnern mit einer Höhe von 3,50 m anstatt 2,50 m gewünscht.
Hinweis: Dies wurde von Herrn Hain zugesagt, ist außerdem ist das die Voraussetzung für die Gültigkeit des Blendgutachtens.
- Die Hecke wird nicht als Formschnitthecke zugelassen sondern als Feldhecke.
- Auf der Ostseite der Anlage wird von der UNB keine intensive Eingrünung verlangt.
- Der Zaun auf der Südseite ist hinter der Feldhecke. Eine Zufahrt von Süden muss Herrn Hain gewährt werden. Ein Rückschnitt der Feldhecke erfolgt regelmäßig, auch in der Breite (kein Überhang auf Nachbargrundstück).
- Der Zaun auf der Ostseite ist 50 cm von der Grundstücksgrenze abgerückt, damit der Grundstücksgrenzener sein Grundstück voll nutzen kann.
- Grundwasserbrunnen wird gesichert und erhalten. Soll als Viehtränke verwendet werden.
- Landwirtschaftliche Nutzung als Futtergewinnung aber auch Beweidung möglich. Bewirtschaftung mit Sondermaschinen aus Weinbau geplant.
- Die Befürchtung, dass es Lärmbelästigungen durch die Anlage geben kann, konnte Herr Hain entkräften. Der Trafo steht ganz im Nordosten der Anlage. Die Wechselrichter immer an der Ostseite der Anlage. Ein hörbares Brummen an den Wohngebäuden ist daher auszuschließen.
- Im Bereich des Anwesens „Hart 12“ rücken PV-Module 3,00 m an die Grundstücksgrenze heran.
Hinweis: Gespräch zwischen Bauverwaltung und Herrn L. hat ergeben, dass ein Anlagenabstand von 5 m bis 10 m für den Grundstückseigentümer absolut ausreichend wäre. Der Zaun sollte einen Meter von der Hecke abgerückt werden, damit der die bestehende Grundstückshecke selbst pflegen kann.

Hinweis vorab:

Der aktuelle Entwurf ist aus Sicht rechtlicher Vorgaben in Ordnung. Ob man aber die PV-Module so nahe an das Grundstück Hart 12 platziert, muss der Gemeinderat entscheiden.

Von der Bauverwaltung wurde daher der Kompromissvorschlag gemacht, die Anlage 8 m von der Grundstücksgrenze „Hart 12“ abzurücken und dies auf einer Länge von rund 25 m (bis ca. zur Garage des Anwesens Hart 12). Das würde für

Pfaffing, den 16.03.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 12.03.2026

den Antragsteller eine Flächeneinbuße von 125 m² bescheren. Falls notwendig, kann man auf der Nordseite noch ein paar Bäume entfernen um die Flächenverluste auszugleichen. Gespräche mit der Landschaftsplanerin haben hier gezeigt, dass Teile des Waldes im Norden tatsächlich nicht so „wertvoll“ wie die größeren Bäume im Westen sind. Diese Flächen müssen aber dennoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgeglichen werden.

Dieser Kompromissvorschlag beruht auf einem Telefonat zwischen der Bauverwaltung und Herrn L. am 26.02.2026. Dieser wollte einen Abstand von 5 bis 10 m, dann wäre er zufrieden. Zwecks besserer Heckenpflege, sollte entlang seines Grundstück der Zaun einen Meter abgerückt werden. Das würde wiederum voll ausreichen. Die Hecke möchte er pflegen, dann hat er die Hecke und die Höhe selbst im Griff.

Ein Gespräch mit Herrn Hain am 02.03.2026 kann sich Herr Hain vorstellen, die Anlage auf 8 m Abzurücken und dies auf der ganzen Grundstückslänge des Grundstücks Hart 12.

Die Fläche die dadurch verloren geht, würde man im Norden abholzen und entsprechend über das Bebauungsplanverfahren ökologisch ausgleichen.

Sollte der Kompromissvorschlag der Verwaltung (= abgesprochen mit Herrn L.) seitens des Gemeinderats für gut befunden werden, könnte man die Planung entsprechend freigeben. Die Ausgleichsberechnung muss entsprechend ergänzt werden.

Der unmittelbar angrenzende Anwohner erhält das Wort und stellt fest, dass der geplante (größere) Abstand für ihn ausreichend ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pfaffing beschließt, dass der heute vorgestellte Alternativ-Entwurf des Bebauungsplans „Agri-PV-Anlage Hart“ samt Begründung mit Umweltbericht, gefertigt vom Büro Grünfabrik aus Aschau am Inn, samt den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen für das Verfahren freigeben wird.

Die Änderungen sind einzuarbeiten, die Verfahrensunterlagen entsprechend zu ergänzen (z.B. Ausgleich).

Pfaffing, den 16.03.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 12.03.2026

Als Fassungsdatum wird der 12.03.2026 festgelegt.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	1

Pfaffing, den 16.03.26




Niedermeier, Erster Bürgermeister