



Gemeinde Unterreit
Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
am 4. November 2025

Sämtliche 13 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 12 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

**2. 17. Änderung Flächennutzungsplan Unterreit (PV-Anlage bei Bach) -
Abwägung, Billigung u. Auslegung**

Die Firma MaxSolar GmbH beantragte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer PV-Anlage bei Bach (Grundstücke Fl.Nr. 236T, 275/4T und 279T jeweils Gmkg. Grünthal). Damit könnten erneuerbare Energien im Gemeindegebiet gefördert werden.

Für das Vorhaben ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. In der Anlage finden sich die entsprechenden Unterlagen, insbesondere auch zur Abwägung.

Beschluss:

Vgl. Anlage.

8 dafür : 4 dagegen

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Gars a.Inn, den 12.02.2026
Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn

gez.
Fischer



Gemeinde Unterreit

GR-Sitzung am 04.11.2025 – TOP 2 öffentlich - Anlage zur Niederschrift

17. Änderung Flächennutzungsplan „PV-Anlage bei Bach“

1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (kurz: TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss bzgl. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 09.04.2024 beschloss der Gemeinderat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „PV-Anlage bei Bach“. Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, um dem Bedarf nach Flächen für erneuerbare Energien nachzukommen und die planerische Grundlage für die Ausweisung der erforderlichen Flächen zu schaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der genannte Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum 23.07.2025 bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 01.07.2025 billigte der Gemeinderat den Entwurf i.d.F.v. 01.07.2025 und beschloss die erste Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, welche zum 23.07.2025 bekanntgemacht und vom 25.07.2025 bis 24.08.2025 durchgeführt wurde.

1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung von Behörden u. sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

a) Behörden u. TöB ohne Rückmeldung:

Landratsamt Mühldorf a. Inn – Kreisfeuerwehrinspektion
Regierung v. Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Amt f. ländl. Entwicklung
PYÜR u. Dt. Post AG
OMV Deutschland GmbH
Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
Kreisheimatpfleger
Gemeinden Babensham u. Markt Gars a. Inn
Bund Naturschutz
Bayer. Bauernverband

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass seitens dieser Behörden u. TöB keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis zur Planung aus.

AE: 11:1

b) Rückmeldungen der Behörden u. TöB ohne Äußerungen zur Planung:

Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht, Gesundheitsamt – Schreiben v. 20.08.2025
Wasserrwirtschaftsamt Rosenheim – Schreiben v. 04.08.2025
Staatliches Bauamt Rosenheim – Schreiben v. 06.08.2025
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben v. 20.08.2025
Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchener-Gruppe – Schreiben v. 20.08.2025
Leonet – Schreiben v. 24.07.2025
bayernets GmbH – Schreiben v. 23.07.2025
PLEdoc GmbH (für Open Grid Europe GmbH) – Schreiben v. 24.07.2025 => Verweis a. Uniper
IHK für München und Oberbayern – Schreiben v. 12.08.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.

AE: 10:2

c) Rückmeldungen der Behörden u. TöB mit fachl. Informationen u. Empfehlungen zur Planung:

Alle Stellungnahmen sind dem Gemeinderat inhaltlich bekannt, sie wurden mit der Ladung zur Gemeinderatssitzung zugesandt.

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung mit Schreiben vom 20.08.2025

In der Begründung wird unter Punkt A) 2 auf die 18. statt auf die 17. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, der Text wird entsprechend korrigiert werden.

AE: 10:2

Landratsamt Mühldorf a. Inn - Bodenschutzrecht mit Schreiben vom 20.08.2025

Der Fachbereich Bodenschutzrecht verweist auf die Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 04.08.2025, 2_AL-4622-MÜ 29-19599/2025, diese lautet wie folgt:

Nach Übersichtsbodenkarte gibt es auf der Fläche ein vielfältiges Bodenartenspektrum von Braunerde/Parabraunerde bis hin zu grundwasserbeeinflussten Böden (Gleye). Nach Bodenschätzung kommt hier vor allem Lehm vor, teilweise aus Löß, mit Bodenzahlen von bis zu 67. Es handelt sich hier also um landwirtschaftliche Hochleistungsflächen. Die Hangneigung auf den Flächen reicht von ~6% bis ~13%.

Die Böden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Beim Bau- und Betrieb von Photovoltaikanlagen kann es im Allgemeinen zur Schädigung von Bodenfunktionen kommen durch:

- Bodendurchmischung, -verdichtung & -versiegelung
- Schadstoffeintrag (v.a. Zink aus Legierungen & Eintrag von Betriebsmitteln)
- Bodenerosion durch gebündelten Niederschlag
- Beschattungseffekte (Licht- und Wassermangel unter den Modulen)

Als Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung der Schädigung von Bodenfunktionen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Bodendurchmischung, -verdichtung & -versiegelung

Für die Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 einzuhalten, insbesondere:

Der Ober- und Unterboden ist möglichst wenig zu befahren

- *Das Befahren des Ober- und Unterbodens ist nur bei trockenen Verhältnissen oder bei Frost möglich, ansonsten werden lastenverteilende Maßnahmen notwendig (z.B. dichte Grasnarbe als Vegetationsschicht, Lastenverteilungsplatten, Baustraßen).*
- *Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend abzuheben und separat zu lagern.*
- *Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt getrennt auf trapezförmigen Bodenmieten.*
 - o *Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.*
 - o *Mietenhöhe: Oberboden ≤ 2,0 m; Unterboden ≤ 3,0 m.*
 - o *Auf/an den Mieten darf sich kein Stauwasser bilden.*
 - o *Bei Lagerungsdauer der Mieten von über zwei Monate ist eine Zwischenbegrünung notwendig.*
- *Für einen Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial ist Ober- und Unterboden getrennt aufzubringen.*

2. Schadstoffeintrag

Für die Legierungen der Komponenten, sind, um unvermeidliche Zinkeinträge in den Boden zu minimieren, schadstofffreie Baumaterialien oder wirkstabile Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen (z. B. „Magnelis©“, 93,5 % Zn, 3,5 % Al, 3 % Mg) zu verwenden.

Im Grundwasser, Grundwasserschwankungsbereich und Stauwasserbereich darf keine Zinklegierung für Bauteile verwendet werden.

Für die Reinigung der Module ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

3. Bodenerosion durch gebündelten Niederschlag

Bei der Anlagenerrichtung sind ausreichend Lücken zwischen den einzelnen Modulplatten vorzusehen, die ein Abtropfen an den Modulplatten ermöglichen. (Der Überschirmungsgrad sollte hier nicht mehr als 75 % der Grundfläche ohne Randbereiche betragen.)

Das an der untersten Tropfkante anfallende Regenwasser ist durch Lochbleche oder andere Vorrichtungen zu verteilen.

4. Beschattungseffekte

Durch ausreichend Lücken zwischen den einzelnen Modulplatten ist genug Lichteinfall zur Schaffung einer Vegetationsdecke zu gewährleisten. (Der Überschirmungsgrad sollte hier nicht mehr als 75 % der Grundfläche ohne Randbereiche betragen)

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei Baubeginn zu informieren.

Weitere Hinweise:

Wir möchten auf die Arbeitshilfe der LABO „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ sowie das Thema Bodenschutz bei Freiflächenphotovoltaikanlagen im Energieatlas Bayern hinweisen: https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die weiteren Angaben zur Bodendurchmischung, -verdichtung und -versiegelung, zum Nährstoffeintrag, zur Bodenerosion und zu Beschattungseffekte werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt. Die Verpflichtung, das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim über den Baubeginn zu informieren, wird im entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. AE: 12:0

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 19.08.2025.

Planung

Die Gemeinde Unterreit beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.-Nrn 236 (TF), 275/4 und 279 (TF), Gmk. Grünthal, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen. Der Geltungsbereich ist ca. 5,7 ha groß und befindet sich südlich des Weilers Bach unweit der östlichen Gemeindegrenze. Etwa 3,4 ha des Plangebiets sollen für die Solarenergiegewinnung genutzt werden. Auf den verbleibenden Flächen werden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Erschließung und technische Infrastruktur vorgesehen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Planung soll es als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sonderfläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ dargestellt werden.

Berührte Belange

Erneuerbare Energien

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 (Z) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie eine regionale und nachhaltige Energieversorgung bevorzugt aus erneuerbaren Energien anzustreben. Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z). Sofern die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die Planung damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und sollen deshalb vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 G). Als vorbelastete Standorte im Sinne einer Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes gelten zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte (vgl. LEP 6.2.3 B). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist von Landwirtschaftsflächen und Weilern umgeben. Eine Vorbelastung des Standorts i.S.d. genannten LEP-Grundsatzes ist demnach nicht gegeben. Sofern auch im übrigen Gemeindegebiet von Unterreit keine im Sinne des LEP-Grundsatzes 6.2.3 vorbelasteten Standorte vorhanden sind, bitten wir diesen Umstand in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Andernfalls wäre durch die Gemeinde zu begründen, warum die Planung nicht an vorbelasteten Standorten realisiert werden kann.

Landwirtschaft

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geht zunehmend zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen. Gem. LEP 5.4.1 (G) und RP 18 B III 2.1 (G) sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Raumbedeutsame Planungen sollen möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden (vgl. RP 18 B III 2.3 G). Da die

beanspruchte Fläche nach BayKompV eine mittlere Ertragsfähigkeit im landkreisweiten Vergleich aufweist, bitten wir um Abstimmung der Planung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF).

Natur und Landschaft

Bei der Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist auf eine an die Umgebung angepasste, schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G; RP 18 B I 2.1.Z, B II 3.1 Z). Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, werden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsumgriffs festgesetzt. Dies trägt den vorgenannten raumordnerischen Festlegungen Rechnung und darüber hinaus zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen bei. Die Belange von Natur und Landschaft sind mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen und die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Planung nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, die Planung wurde und wird mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im übrigen Gemeindegebiet sind keine Autobahnen, Konversionsstandorte und weitere vorbelastete Standorte vorhanden.

AE: 12:0

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 22.08.2025

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Diese wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

AE: 12:0

Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 29.07.2025.

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien und Telekommunikationsmasten der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, Photovoltaik-Anlagen an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Telekommunikationslinien werden in der Planung ergänzt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird ebenfalls im weiteren Verfahren

beachtet werden. Eine Kostenübernahmeverpflichtung im Falle einer notwendigen Verlegung, wird im entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. AE: 12:0

NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG mit Schreiben vom 23.07.2025.

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Schutzstreifen unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information und zur Beachtung. Der Beginn der Arbeiten im Bereich unseres Schutzstreifens ist zwei Wochen vorher bei uns anzumelden. Wir stehen Ihnen zur Klärung technischer Fragen und für eine evtl. notwendige Trasseneinweisung bzw. Absprache vor Ort (ggf. gegen Kostenerstattung) zur Verfügung. Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen sind bei Ihren Arbeiten unbedingt zu berücksichtigen. Unterschiedliche Leitungstiefen und/oder Änderungen im Verlauf der Leitungen / Leerrohre begründen kein Mitverschulden der NGN Fiber Network GmbH & Co. KG bei Beschädigungen der Anlagen.

Deshalb sind im Bereich von Kreuzungen und/oder Parallelverlauf mit NGN-Anlagen Lagebestimmungen unserer Trasse vorzunehmen. Dabei ist beim Parallelverlauf ein Mindestabstand von 1 m zur NGN-Telekommunikations-trasse einzuhalten. Nachdem Ihre Maßnahmen beendet sind, bitten wir Sie uns die Bestandspläne im Maßstab 1:1000 für Kreuzungs- bzw. Querungsstellen NGN in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Als Anlage zum Schreiben ist das Merkblatt „Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen“ beigelegt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Wir bitten Sie, uns den Erhalt der Planunterlagen schriftlich per E-Mail zu bestätigen.

Der AN [Auftragnehmer?] muss sich alle Kenntnisse verschaffen, welche die sichere Bewältigung der auszuführenden Arbeiten voraussetzt. Insbesondere ist er verpflichtet, sich Gewissheit über den Verlauf aller möglichen Leitungen zu verschaffen, bevor mit dem Bau genommen wird. Hilft eine nur in der allgemeinen Form eines Lageplans erfolgte Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens dem AN [Auftragnehmer?] nicht vollständig weiter, hat sich der Tiefbauunternehmer die erforderliche Gewissheit selbst durch entsprechend geeignete Maßnahmen die unter Verzicht auf den Einsatz schwerer Geräte - wie z.B. Bagger - vorgenommen werden müssen, zu verschaffen, etwa durch Probebohrungen oder Ausschachtungen von Hand in dem Bereich, den seine Tiefbaufirma ausheben will (BGH, Urteil vom 20.12.2005, Az.: VI ZR 33/05).

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Glasfaserleitung wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen wird im weiteren Verfahren beachtet werden. Die Verpflichtung, die NGN Fiber Network GmbH u. Co. KG fristgerecht über den Baubeginn zu informieren, und die Übergabe digitaler Bestandspläne wird im entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. AE: 12:0

Uniper Storage GmbH mit Schreiben v. 15.08.2025

Wir sind von Ihrem Vorhaben betroffen und haben folgende Anmerkungen vorzubringen. Die Uniper Energy Storage GmbH (im folgenden UST) betreibt in der Region den Erdgasporenspeicher Bierwang mit den dazugehörigen Obertageanlage, Bohrungen und Feldleitungen. Der Speicher und seine dienlichen Anlagen fallen in den Geltungsbereich des Bundesberggesetzes, sowie – aufgrund der Speicherung großer Mengen von Erdgas – in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV). Der Bedeutung der Erdgasspeicherung in großen unterirdischen behälterlosen Speichern wird auf EU-Ebene durch die Verordnungen 2017/1938 und 2022/1032 entsprechendes Gewicht verliehen. Insbesondere die letztgenannte Verordnung entstand unter dem Eindruck der Energiekrise in Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine. Auf nationaler Ebene hebt insbesondere § 1 EnWG die große öffentliche Bedeutung der sicheren und preisgünstigen Versorgung mit Gas hervor. Auch zukünftig wird die Bedeutung der Erdgasspeicherung in einem, durch das Streben nach Klimaneutralität der Strom- und Wärmeversorgung, sich verändernden Energiemarkt nicht abnehmen. Hier sei auf die Kraftwerksstrategie der neuen Bundesregierung mit dem Zubau von flexibler Stromerzeugung aus Erdgas verwiesen. Des Weiteren spielt die unterirdische behälterlose Speicherung von Gasen langfristig eine bedeutende Rolle beim Erreichen der Klimaneutralität, beispielsweise über die Speicherung von Wasserstoff, erzeugt aus klimaneutralem Strom. Hierfür ist am Standort Bierwang bereits das Pilotprojekt HyStorage angelaufen. Der Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplans liegt etwa 880 m nordöstlich der bestehenden Obertageanlage und etwa 350 m südwestlich vom nächsten Bohrplatz entfernt.

Wie im Plan dargestellt, befinden sich auf der überplanten Fläche zwei Leitungstrassen, welche Gasleitungen, Leitungen zur Verbringung von Lagerstättenwasser, Lichtwellenleitungen, Steuerleitungen und 10-kV-Leitungen enthalten. Eine der Leitungstrassen verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die geplante Fläche, die zweite Leitungstrasse verläuft am südlichen Rand der Fläche. Zu beiden Trassen ist ein Sicherheitsabstand von 5,00 m in

beide Richtungen eingeplant. Die Nord Süd-Trasse wird nach der aktuellen Planung der PV-Anlage durch zwei Kabeltrassen sowie zweimal durch einen Zaun gequert (laut Aussage MaxSolar GmbH). Diese Querungen sind grundsätzlich kritisch zu sehen und auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wir würden gerne in diesem Zusammenhang anregen, die Position der Trafostation entsprechend zu optimieren, sodass so wenige Kabelkreuzungen wie möglich nötig sind. Die besondere Schutzwürdigkeit der Leitungstrassen findet im Entwurf des Bebauungsplans ‚PV-Anlage Bach‘ leider nicht die nötige Berücksichtigung. Zwar wird die von PV-Tischen freizuhalten Fläche zeichnerisch dargestellt (Gasleitung / Ölleitung mit Schutzzone), jedoch findet dies in der textlichen Festsetzung keine Berücksichtigung.

Diese textlichen Festsetzungen würden wir gerne für Abschnitt III anregen. Dabei sollte auf zwei Aspekte explizit eingegangen werden:

- der Schutz der bestehenden Leitungen vor den Auswirkungen der Errichtung und des Betriebs der PV-Anlage, insbesondere der Stromkabel der PV-Anlage;
- der Schutz der bestehenden Leitungen vor den Einwirkungen durch die Errichtung der Zaunanlage.

Dabei sei auf das UST-interne Merkblatt (liegt diesem Schreiben bei), das Technische Regelwerk G463 des DVGWs und die darin erwähnten Regelwerke verwiesen. Insbesondere sind die entsprechenden Abstände der Nieder- und Mittelspannungskabel zu bestehenden Leitungen bei Kreuzungen einzuhalten. Die Zaunanlage ist so zu errichten, dass von den Pfosten keine Gefährdung für die Leitungstrasse ausgeht.

Außerdem ist während der Bau- und Betriebsphase eine Befahrung der Leitungstrasse mit schweren Geräten ausgeschlossen.

Die Leitungstrassen sind integraler Bestandteil des Erdgasspeichers Bierwang und für dessen Betrieb unerlässlich. Daher ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der gesamten Leitungstrasse durch UST-Angehörige während der Bau- und Betriebsphase der PV-Anlage sicherzustellen. Wir regen an, diesen Punkt in Abschnitt V aufzunehmen. Des Weiteren betrachten wir es sehr kritisch, dass Teile der Ausgleichsmaßnahmen für die PV-Anlage im nördlichen Teil auf den bestehenden Leitungstrassen geplant wurden. Ein Eingriff in diesem Bereich während der Betriebszeit der PV-Anlage ist aus Wartungs- oder Reparaturgründen wahrscheinlich. Diese Arbeiten an der Leitungstrasse der UST würden nicht nur die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die PV-Anlage zurücksetzen. Auch würden die notwendigen Wartungen durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erheblich erschwert, z.B. durch neueinzuhaltende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Daher regen wir an, die Ausgleichsflächen entsprechend zu verlegen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Ausgleichsflächen werden entsprechend verschoben werden. Die weiteren Angaben zur Minimierung der Querungen, zum Schutz der Leitungen, zur Befahrung mit schweren Geräten und zur Zugänglichkeit werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

AE: 12:0

Amt f. Landwirtschaft, Ernährung u. Forsten – Schreiben v. 09.10.2025 (Beteiligung nachgeholt)

Keine Einwände. Bei den Flurnummern 275/4 und 279 liegt ein Boden mit überdurchschnittlicher Bonität vor. Die Flächen weisen eine Grünlandzahl von 54 bzw. 58 aus. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Landkreises liegt bei 48. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht ergeht der Hinweis, dass Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität grundsätzlich als Ausschlussflächen für PV-Freiflächenanlagen gelten.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Umsetzung der Ziele der Energiewende notwendig. Weitere, weniger hochwertige und geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung. Zudem waren weitere Kriterien wie Einsehbarkeit, Hanglage, Landschaftsbild und artenschutzrechtliche Tatsachen ausschlaggebend für die Wahl des Standorts. Eine Grünlandfläche wurde einer Ackerfläche vorgezogen. Die Beweidung der Freiflächen wird in Erwägung gezogen.

AE: 9:3

1.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

Andrea u. Georg Zeiser (Wettelsham) u. Sebastian Höhler (Bach) mit Schreiben vom 21.08.2025.

a) Stellungnahme allgemein:

Flächenfraß: Laut "Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt" vom 12.10.2023 kämpft der Bayerische Bauernverband Seite an Seite mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten seit

Jahren gegen den wachsenden Flächenverbrauch in der Landwirtschaft. Denn jede Freiflächen PV-Anlage verknappt die Flächen und somit steigen die Pachtpreise.

Im Hinweisblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 10.12.2021 steht über die Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen PV-Anlagen auf Seite 43, Anlage Standorteignung unter 1.: Grundsätzlich nicht geeignete Standorte (Ausschlussflächen): U.8. - Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität. Definition überdurchschnittliche Bonität: Sehr gute bis gute Böden für landwirtschaftlich genutzte Flächen haben Ackerzahlen von über 60. Die Ackerzahlen für die betreffenden Flächen in Bach bewegen sich zwischen 63 und 66!!!

Zu der wiederkehrenden Aussage von Gemeinderat Binstener: "Wir brauchen Strom, wir brauchen billigen Strom ...": In einem Gastkommentar im Mühldorfer Anzeiger vom 20.03.2024 (Verführt von grünen Ideologen) sagte Roland Farnung (von 1985 – 1994 Vorstandsvorsitzender Hamburger Elektrizitätswerke, 1994 -1998 VV von RWE Energie), dass jetzt schon über 300 Milliarden Euro an Subventionen für regenerative Erzeugungsanlagen von den Stromkunden bezahlt wurden. Darüber hinaus wird der Bundeshaushalt mit weiteren zehn Milliarden Euro an Subventionen für regenerative Erzeugungsanlagen belastet. Durch eine größere Angebotsmenge von Strom aus PV-Anlagen werden die Strompreise nicht sinken, sondern steigen, da bei Überangebot mit negativen Börsenpreisen zu rechnen ist. Alle Stromkunden - zu denen auch die Gemeinde gehört! - bezahlen also die Über- und Unterdeckung des Strombedarfes mit ständig steigenden Preisen. Die Netzbetreiber müssen mit jeder neuen Installation noch mehr Erzeugungsanlagen vom Netz nehmen. Der „billige“ Strom aus Solar und Wind gehört also ins Reich der Fabel, was inzwischen vom Bundesrechnungshof, den führenden Industrieverbänden und Bundeswirtschaftsministerin Reiche ebenfalls so beurteilt wird. Wir sehen schon jetzt, dass unsere bestehenden Biogasanlagen und PV-Anlagen regelmäßig abgeschaltet werden und die Betreiber mit teurem Rechtsbeistand um Ihre Ausgleichszahlungen kämpfen müssen! Wir verweisen weiterhin ausdrücklich auf die prekäre Lage der Netzanbindung ans Bayernwerk, zumal die Windindustrieanlagen der Toerring Green Energy GmbH ebenfalls in direkter Angrenzung errichtet werden sollen.

Ablauf Genehmigungsverfahren: In der Gemeinderatssitzung vom 11.03.2025 (Variantenvorstellung) spricht Gemeinderatsmitglied Binstener davon, dass der Gemeinderat zu seinem Wort stehen soll und „wir keinen Wortbruch“ begehen sollten. Er meinte damit wohl, dass der Gemeinderat aufgrund der Signalisierung gegenüber dem Investor, dass, wenn die Anlage verkleinert wird, man nochmal über eine Genehmigung reden könne. Von einer Zusage war nie die Rede.

Die Meinung der betroffenen Bürger wurde zu keiner Zeit des Genehmigungsverfahrens seitens der Gemeinderatsmitglieder abgefragt. Die Abstimmung am 05.03.2024 wurde auf 09.04.2024 verschoben, damit sich die Gemeinderatsmitglieder weiter informieren können. Auch in dieser Zeit hat sich kein Gemeinderatsmitglied bei den drei betroffenen Grundanliegern erkundigt oder informiert!

Außerdem sollte der Gemeinderatsbeschluss vom 11.03.2025, TOP 2 Antrag a. Bauleitplanung - Bebauungsplan PV-Anlage Bach (Variantenvorstellung) aufsichtsrechtlich auf einen Interessenskonflikt (Befangenheit) überprüft werden. Bei diesem Gemeinderatsbeschluss stimmte nämlich Gemeinderatsmitglied Willi Huber für eine Fortsetzung des Verfahrens. Zu diesem Zeitpunkt war er stellvertretender Vorsitzender der InnHügelLand Energie eG, die wiederum schon zum damaligen Zeitpunkt als möglicher Betreiber der Freiflächen PV-Anlage in Bach im Gespräch war.

b) Stellungnahme Naturlehrpfad:

Wir planen auf dem Flurstück 272, Gemarkung Grünthal ab dem Anwesen Wettelsham 1,83567 Unterreit einen Naturlehrpfad. Ausgangspunkt wird eine Aussichtsplattform nahe dem Anwesen Wettelsham 1, 83567 Unterreit sein, von der aus das ganze Bacher Tal überblickt werden kann. Von dieser Aussichtsplattform aus können die Besucher des Naturlehrpfades vor allem Schwarzstorch, Mäusebussard, Turmfalke, Grünspecht und Rotmilan bei der Jagd beobachten. Daher fordern wir nördlich und südlich des Flurstück 272 (auf den Flurstücken 236 und 275/4) jeweils mindestens 50 Meter nicht verbaute Fläche, damit das Jagdgebiet der vorgenannten Vögel erhalten bleibt.

Auf dem Weg Richtung Bach (Flurstück 272) werden dann verschiedene Schautafeln zum Thema Natur, Tiere, Umwelt und Ökologie erstellt. Außerdem ist die Errichtung einer Eidechsen- und Käferburg (bestehend aus Wurzelstöcken, Ästen, Rinde, Steinen und Sand) geplant. Sie ist ein lebendiger Lebensraum, Nahrungsquelle, Kinderstube und Unterschlupf für Igel, Kröten und Insekten. Vielen Reptilienarten, Pilz- und Moosarten und tausende von Insektenarten (wie Florfliegen, Falter, Asseln, Tausendfüßler, Spinnen) dienen solche Strukturen aus Totholz und Steinen als Lebensraum. Der Graben mit den Bestandsbäumen (Obstbäumen) wird selbstverständlich in den Naturlehrpfad integriert.

Der geplante Naturlehrpfad soll nach Fertigstellung kostenlos vorrangig den Grünthaler und Unterreiter Kindern und Erwachsenen zur Verfügung stehen. Gerne kann ein Besuch des Naturlehrpfades auch von Kindergarten und Waldkindergarten erfolgen. Der Besuch des Naturlehrpfades kann mit einer folgenden Wanderung auf dem ÖFW 62, Weg "Ins Bacher Holz" fortgesetzt werden und im nahegelegenen Wanklbach und dem südöstlich im Wald gelegenen Biotop können die verschiedensten Tiere und Pflanzen beobachtet werden.

Den Abschluß erlebnisreicher Tage von verschiedenen Gruppen (z.B. Ferienprogramm, Kindergarten, Waldkindergarten, aber auch Gruppen von Vereinen usw.) könnte ein Grillevent auf dem Anwesen Bach 1, 83567 Unterreit sein.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zur Umsetzung der Ziele der Energiewende notwendig. Weitere, weniger hochwertige und geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung. Zudem waren weitere Kriterien wie Einsehbarkeit, Hanglage, Landschaftsbild und artenschutzrechtliche Tatsachen ausschlaggebend für die Wahl des Standorts. Eine Grünlandfläche wurde einer Ackerfläche vorgezogen. Die Beweidung der Freiflächen wird in Erwägung gezogen. Die vorgebrachten Punkte zu energiepolitischen Themen, diesbezüglichen Fragestellungen und Behauptungen sowie deren wissenschaftliche Einordnung sind nicht Teil einer gemeindlichen Bauleitplanung.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt im Rahmen der Auslegungen nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Nachdem die InnHügelLand Energie e.G. (kurz IHL), deren stellvertretender Vorsitzender Herr Willibald Huber derzeit ist, die gegenständliche Bauleitplanung nicht beantragt hat, keine Vertragspartnerin im zugehörigen städtebaulichen Vertrag ist, keine Eigentümerin betroffener Flächen ist und dem Gemeinderat keine Kenntnisse zu einer vertraglichen Beziehung zwischen Antragsteller und IHL bezüglich der gegenständlichen Bauleitplanung vorliegen, darf Herr Willibald Huber nicht nach Art. 49 Gemeindeordnung von der Beschlussfassung ausgeschlossen werden.

Ein Naturlehrpfad könnte auch bei vorliegender Bauleitplanung realisiert werden und z.B. mit dem Thema „Erneuerbare Energien“ kombiniert werden. Im Zuge der Errichtung der PV-Anlage wird die Umgebung mit zusätzlichen Strukturelementen (Obstwiese, heimische Hecken, gebietsheimischen Ansaaten) angereichert, die auch das Angebot eines Naturlehrpfades ergänzen können. Mögliche Abstandsflächen (z.B. bzgl. Bepflanzung) richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Mögliche Abstandsflächen richten sich nach gesetzlichen Vorgaben. Gemäß Artenschutzgutachten und Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind vom geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen.

AE: 8:4

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass von Seiten der Bevölkerung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis mit der Planung aus.

AE: 9:3

2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss:

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den vom Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik, Aschau a. Inn, vorgelegten Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „PV-Anlage bei Bach“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 04.11.2025.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, in Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik:

- a) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und durchzuführen sowie
- b) die Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

AE: 8:4

*** Ende ***