



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Unterreit
Am Rathaus 1
83567 Unterreit

- per E-Mail info@gars.de; daniela.fischer@gars.de -

Bearbeitet von Anne-Sophie Hofmann	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2022	Zimmer 4408	E-Mail Anne-Sophie.Hofmann@reg-ob.bayern.de
--	--	-----------------------	---

Ihr Zeichen 08073 9185-20	Ihre Nachricht vom 22.07.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_MÜ-29-4-3	München, 19.08.2025
-------------------------------------	---	---	-------------------------------

**Gemeinde Unterreit, Landkreis Mühldorf a.Inn;
17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Anlage Bach";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung.

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.

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

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Anne-Sophie Hofmann