



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Siebenhütter

Az.: 21/6102-23/Unt/Sie

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.04.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	28.04.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 23/ Unterbrunn sowie 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn - zustimmende Kenntnisnahme der Planentwürfe

Anlagen:

20260402_BPlan_Begr_zustKenntnis
20260402_BPlan_Plan_zustKenntnis
20260402_BPlan_UB_zustKenntnis
20260402_FNP_Begr_zustKenntnis
20260402_FNP_Plan_zustKenntnis
20260402_FNP_UB_zustKenntnis

Sachverhalt:

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.07.2025 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/ Unterbrunn für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn eingeleitet. Mit einem weiteren Beschluss des Gemeinderats (23.09.2025) wurde die Einleitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, für diesen Bereich beschlossen.
2. Ziel der Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren ist, auf dem ca. 1,4 ha großen Grundstück Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn ein Sondergebiet für Agri-Photovoltaik auszuweisen, um so die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Weidebetrieb als Doppelnutzung zu ermöglichen.
3. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat erste Planentwürfe ausgearbeitet.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23/ Unterbrunn setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Agri-Photovoltaik fest. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ohne Beton-Fundamente zur Stromgewinnung aus Sonnenenergie. Ebenso sind die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere Transformatoren und Gebäude für Solarstromspeicher sowie Einfriedungen) zulässig.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche von 7.250 m² sowie eine maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaik-Module von 4,6 m, welche von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module gemessen wird, bestimmt.
Der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberfläche beträgt 2,1 m, der Abstand zwischen den Modulreihen mindestens 4,5 m. Diese Abstände sind notwendig, um eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen für den Weidebetrieb sicherzustellen und den Tieren ausreichend Bewegungsraum zu gewährleisten.

Innerhalb der Baugrenze sind ausschließlich Transformatoren, Technikgebäude und Gebäude für Solarstromspeicher zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe dieser Gebäude (gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut) wird auf 3,5 m begrenzt.

Die Anlage wird nördlich und östlich von Wald umschlossen. Ergänzend wird eine Festsetzung zur Grünordnung getroffen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie ist eine 2 m breite Eingrünung in Form einer Hecke vorgesehen.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird der Hinweis aufgenommen, dass ein Feuerwehrplan gemäß DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen ist. Zudem sind entsprechende Flächen für die Feuerwehr bereitzustellen sowie die Erreichbarkeit der Transformatorenstationen und Solarstromspeicher zu gewährleisten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt. Für Freiflächenphotovoltaikanlagen kann in Bayern ein anderes Verfahren für die Berechnung des Ausgleichs herangezogen werden als der herkömmliche Leitfaden. Das Ministerium hat im Dezember 2024 einen Leitfaden „Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen“ veröffentlicht.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird die Agri-Photovoltaikanlage wie eine gewöhnliche Freiflächenanlage behandelt, da kein Privilegierungstatbestand vorliegt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in Starnberg kann das vereinfachte Verfahren zur Berechnung angewendet werden, sofern die Anlage entsprechende Kriterien erfüllt.

Die geplante Agri-Photovoltaikanlage erfüllt diese Kriterien:

Das Grundstück, das früher als Christbaumplantage genutzt wurde und derzeit der intensiven Rinderhaltung dient, soll künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt und gleichzeitig mit einer Agri-Photovoltaikanlage überbaut werden. Der Ausgangszustand der Anlagenfläche weist damit einen Wert von unter drei Wertpunkten auf und erfüllt dieses Kriterium. Eine weitere Anforderung ist, dass die Module der Anlage mit einem Bodenabstand von 2,1 m aufgestellt werden, damit die Tiere unter den Modulen ausreichend Platz haben. Die geforderte Ost-West Ausrichtung wird dadurch erreicht, dass die Modulreihen abwechselnd nach Ost und West ausgerichtet werden. Ein weiteres Kriterium ist, dass die Versiegelung durch technische Anlagen geringer als 2,5 % der Fläche ist. Da die landwirtschaftliche Nutzung bei der Agri-Photovoltaikanlage im Vordergrund steht, wird auch diese Vorgabe eingehalten.

Zudem ist ein Weidezaun als Einzäunung vorgesehen. Sollte dieser aus versicherungstechnischen Gründen nicht möglich sein, wird ein Zaun mit Durchlässen für Kleintiere errichtet. Letztes Kriterium ist, dass die Anlagengröße nicht größer als 25 ha beträgt, das gesamte Grundstück auf dem die Anlage geplant ist, hat nur eine Größe von 1,44 ha.

Gemäß dem Ergebnis der Prüfung nach den vorgenannten Vorgaben ist kein Ausgleich erforderlich.

4. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl. Nr. 1497 bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll das Grundstück als Sondergebiet für Agri-Photovoltaik dargestellt werden.

Derzeit wird die Fläche teilweise als Weidefläche genutzt. Die geplante Photovoltaikanlage als Agri-Photovoltaikanlage stellt somit eine zusätzliche, der landwirtschaftlichen Nutzung flächig untergeordnete Nutzung dar.

5. Im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren war für die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es wurden jeweils die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Land-

schaftsbild, Mensch (Immissionsschutz und Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Arten und Biotope erwartet. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf eine mögliche Blendwirkung werden aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung nicht erwartet.

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 930) vom 01.04.2026 mit der die ersten Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 23/Unterbrunn für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn, vorgestellt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 23/ Unterbrunn auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 930) vom 01.04.2026, mit der der erste Planentwurf zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriweg, Fl.Nr. 1497 Gem. Unterbrunn, vorgestellt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Gauting, 10.04.2026

Unterschrift