



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Siebenhütter

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.10.2026	öffentlich	Entscheidung
Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 23/ Unterbrunn sowie 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn – Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:

20260402_23_Unt_FNP_fruehzBet_Begrueundung
20260402_23_Unt_FNP_fruehzBet_Plan
20260402_23_Unt_FNP_fruehzBet_Umweltbericht
20260402_23_Unt_fruehzBet_Begrueundung
20260402_23_Unt_fruehzBet_Plan_u_Festsetz
20260402_23_Unt_fruehzBet_Umweltbericht

Sachverhalt:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs in der Zeit vom 12.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026 stattgefunden.
- 1.1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:
 - Bayernets GmbH
 - Stadtwerke München
 - Regionaler Planungsverband München
 - Vodafone GmbH
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle
 - Landratsamt Starnberg, Naturschutz
 - Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- und Abfallbehörde
- 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
- 1.2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB:

Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feld- und Zufahrtswege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Um den Boden während der Bauphase vor schädlichen Bodenverdichtungen zu schützen, sollten die Fläche nur bei guter Tragfähigkeit (trockener Boden) und mit bodenschonenden Fahrwerken (z. B. keine LKW mit Straßenbereifung) befahren werden.

Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können v. a. Staubemissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Hinweise zur Landwirtschaft betreffen die nachfolgenden Planungsebenen.

Um einen sorgsamen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten sowie diesen zu schützen, wird ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV in den Bebauungsplan aufgenommen.

⇒ Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Regierung von Oberbayern:

Anbindegebot:

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Da es sich bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen um keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP-Ziels 3.3 handelt, stehen die Planungen nicht im Konflikt mit dem Anbindegebot (vgl. Begründung zu LEP 3.3 (Z)).

Flächensparen:

Die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage mit Doppelnutzung als Weidefläche wird im Sinne des Flächensparens positiv hervorgehoben und steht im Einklang mit LEP 1.1.3 (G), wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden sollen. Nach der Begründung zu LEP 6.2.3 (G) gilt Agri-Photovoltaik, die Solarstromerzeugung und landwirtschaftliche Nutzung verbindet, als besonders effiziente Form multifunktionaler Flächennutzung. Der gemäß Planunterlagen vorgesehene Rückbau nach Ende der Photovoltaiknutzung wird aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund des Flächensparens positiv gewürdigt.

Regionaler Grünzug:

Der gegenständliche Planbereich befindet sich gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans der Region München (RP 14) vollumfänglich im regionalen Grünzug Nr. 07 – Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe. Gemäß der Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z) umfasst der Bereich um Gauting neben bewaldeten Bereichen (z. T. als Bannwaldgebiete und im Waldfunktionsplan als Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz) auch Rodungsinseln und dient der Erholungsvorsorge (zahlreiche Wander- und Radwege). Dem Würmtal kommt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Gauting eine besondere Bedeutung zugute. Es ist daher sicherzustellen, dass durch die Planungen die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht entsprechend beeinträchtigt werden.

Die bisherige Nutzung als Weidefläche zufolge besitzt die gegenständliche Fläche keine besondere Erholungsbedeutung. Durch die Planung wird kein bestehendes Wegenetz unterbrochen. Die vorgeschlagene Eingrünung im südlichen Bereich des Plangebiets wird

begrüßt, da sie die Sichtbarkeit reduziert und Beeinträchtigungen von Sichtachsen minimiert. Zusätzlich schränken der nördlich und östlich angrenzende Wald sowie der westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb die Sichtbarkeit der Fläche weiter ein. Der unmittelbar angrenzende Waldbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“. Im Wald funktionsplan ist dieser als Erholungswald (E-II Erholung 2) sowie als regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen. Dem Wald funktionsplan zufolge überlagert dieses Waldstück den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 1497. In dieser Einstufung ist bei der Waldbewirtschaftung auf die Erholungsfunktion Rücksicht zu nehmen. Im Vergleich zum Luftbild erscheint der östliche Bereich des Plangebiets bereits gerodet zu sein. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um die ehemals als Christbaumplantage genutzte, inzwischen brachliegende Fläche handelt. Unter der Annahme, dass im o.g. Geltungsbereich kein Erholungswald liegt, sind durch die Vorhaben keine Einschränkungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Der Umgriff der Planungen liegt vollständig in einem regionalen Kaltluftströmungssystem und grenzt nördlich und westlich an den Forstenrieder Park, der als Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet mit Klimaschutzfunktion ausgewiesen ist (vgl. Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z)). Die Schutzgutkarte Klima/Luft des Bay. Landesamt f. Umwelt stuft den Änderungsbereich als Ausgleichsraum mit geringer Bedeutung für die überörtliche Frischluft- und Kaltluftentstehung ein. Ferner ist für die lufthygienische und thermische Wirkung vorrangig der bodennahe Bereich relevant (vgl. Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z)). Dieser wird durch die aufgeständerte Bauweise der Agri-Photovoltaikanlage freigehalten. Unter der Voraussetzung, dass sich im unmittelbaren Geltungsbereich kein Wald mit Klimaschutzfunktion befindet, sind durch die Vorhaben keine in einem landesplanerisch relevanten Ausmaß negativen Beeinträchtigungen der Frischluft- und Kaltluftentstehung zu erwarten.

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der siedlungsgliedernden Funktion des regionalen Grünzuges ist aufgrund der o. g. Planungen nicht zu erwarten.

Unter den genannten Gesichtspunkten ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Agri-Photovoltaikanlage den Funktionen des regionalen Grünzuges Nr. 07 nicht entgegensteht.

Land -und Forstwirtschaft:

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (vgl. LEP 5.4 (Z)). Der einschlägige Regionalplan setzt hierzu fest, dass die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft gesichert werden soll (vgl. RP 14 B IV 1.8 (G)). Die Planungen tragen der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft Rechnung, indem die Weide- bzw. landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Damit wird den raumordnerischen Erfordernissen entsprochen.

Vorbelastung des Standorts:

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 (G)). Die Begründung zu LEP 6.2.3 (G) bezieht sich dabei insbesondere auf zuvor ungestörte Landschaftsteile. Die im Planumgriff liegende Fläche ist nicht als zuvor ungestörter Landschaftsteil einzustufen. Als Vorbelastungen kommen beispielsweise bestehende Infrastrukturen wie Freileitungen oder größere Verkehrswege in Betracht. Eine derartige Vorbelastung ist unmittelbar am Standort der o. g. Bauleitplanungen nicht erkennbar. Erst im weiteren Umfeld prägen westlich des Plangebiets das Umspannwerk Oberbrunn und davon ausgehend mehrere Hochspannungsleitungen das Landschaftsbild. Positiv zu bewerten sind hier die geplante mäßige Einsehbarkeit der Agri-Photovoltaikanlage sowie die bereits bestehende Nutzung der Fläche. Darüber hinaus erhöht die vorgesehene Doppelnutzung die Standortverträglichkeit. Agri-Photovoltaikanlagen werden in der Begründung zu LEP 6.2.3 (G) als besonders effektive Flächennutzung eingestuft. Im vorliegenden Fall kann

aus landesplanerischer Sicht die Standortwahl trotz des Fehlens einer unmittelbaren Vorbelastung des Standorts akzeptiert werden.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Darüber hinaus soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (vgl. LEP 1.3.1 (G)). Mit der Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage stehen die o.g. Planungen in hohem Maße im Einklang mit LEP 1.3.1 (G) sowie LEP 6.1.1 (Z) zur sicheren und effizienten Energieversorgung und LEP 6.2.1 (Z) zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Vorhaben sind hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz, zum verstärkten Ausbau regenerativer Energien sowie der regionalen Versorgung mit ebendiesen zu begrüßen.

Die Bestrebungen der Gemeinde Gauting, bis zum Jahr 2035 die Stromversorgung vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken, werden von dem Hintergrund des Klimawandels und des Ausbaus erneuerbarer Energien zudem ausdrücklich positiv gewürdigt.

Ergebnis:

Unter der Annahme, dass sich im Geltungsbereich keine Waldflächen mit Erholungs- und Klimaschutzfunktion befinden, stehen die vorliegenden Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Vielmehr tragen sie in besonderem Maße zur Erreichung der Erfordernisse der Raumordnung zum Klimaschutz sowie zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die gesamte Planfläche – einschließlich des östlichen Teils – liegt gemäß der Waldfunktionskartierung im BayernAtlas und der Abbildung 3 (Ausschnitt Geltungsbereich Waldfunktionskartierung) auf Seite 5 der Begründung des Bebauungsplans vollständig außerhalb des Waldfunktionsplans.

Die Fläche liegt somit nicht im Erholungswald.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) bestätigt dies in seiner Stellungnahme, in der keine Einwände gegen die vorliegende Planung erhoben wurden.

⇒ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet (STA-VR-01) für die öffentliche Wasserversorgung.

Mit dem Vorhaben besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Anmerkungen der Verwaltung:

Das genannte Vorranggebiet STA-VR-01 für die öffentliche Wasserversorgung ist im Regionalplan derzeit noch nicht mit aufgenommen und kann bisher nicht eingesehen werden. Ein formaler Beschluss samt Texten und Karten wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bisher noch nicht gefasst.

⇒ Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Würmtal-Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung

Zu den vorgelegten Änderungen des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.

Der Bereich kann nicht mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr.

⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2.5 Würmtal-Zweckverband – Abteilung Abwasserbeseitigung

Wie in dem beigelegten Katasterauszug sowie der Begründung zum Planentwurf unter Nr. 2.4 zu entnehmen ist, besteht für das Plangebiet derzeit keine Anbindung an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes. Eine schmutzwassertechnische Erschließung besteht somit nicht und ist entsprechend auch künftig nicht vorgesehen.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen daher gegen den Aufstellungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/UNTERBRUNN sowie gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting keine Einwendungen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Photovoltaikanlage in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung (Weidebetrieb) ist kein Kanalanschluss notwendig.

⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2.6 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Umweltschutz):

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen die Errichtung von Agri-PV-Anlagen, soweit bei der konkreten Planung mögliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt und bei der Errichtung der Anlagen ausgeführt werden.

Folgendes ist bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen:

Im Begründungsentwurf unter Ziffer 2.5 werden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen erwähnt, die von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können. Aber insbesondere die Lärm- und Geruchsbelästigungen der Umgebung werden die PV-Module nicht beeinträchtigen.

Nicht betrachtet wurden dagegen in der Begründung diejenigen Emissionen, die von der PV-Anlage ausgehen können (Reflexionen). Dabei kommt es durch die Reflexion des Sonnenlichts an den glatten Flächen der PV-Module in der Nachbarschaft zu Einwirkungen mit hoher Leuchtdichte (Immissionen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes), die bei den Betroffenen eine Absolutblendung auslösen könnten, was zur Verringerung des Sehvermögens im gesamten Blickfeld führen kann. Kritisch sind im vorliegenden Fall besonders Immissionsorte, die westlich der PV-Anlage liegen und weniger als 100 m von dieser entfernt sind.

Die Ziffer 2.5 ist daher entsprechend abzuändern/zu ergänzen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Nach mehrmaliger Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Landesamt für Umwelt (LfU) wurde ein entsprechendes Blendgutachten in Auftrag gegeben. Nach vorheriger grober Berechnung des LfU könnte eine Blendung in den Monaten Mai bis Juli möglich sein. Der Betreiber der Anlage hat daraufhin auch die zweite Modulreihe nach Osten hin ausgerichtet. Zusätzlich wurde die Neigung der östlich ausgerichteten Module auf 15 Grad und die Neigung der westlich ausgerichteten Module auf 10 Grad geändert. Des Weiteren werden alle Eck-Module im Süden der Anlage mit einer Blend-Folie (Phytonics Anti-Blend-Folie) ausgestattet, um auch hier die Blendung zu minimieren.

Sollte das Gutachten ergeben, dass die getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Blendung nicht ausreichen, werden die ggf. geforderten Maßnahmen fest- und umgesetzt.

Dies wird in der Begründung Nr. 2.5 entsprechend ergänzt.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

- 1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23/ Unterbrunn für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn ebenfalls in der Zeit vom 12.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026 stattgefunden.
- 2.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:
- Bayernets GmbH
 - Stadtwerke München
 - Regionaler Planungsverband München
 - Vodafone GmbH
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 2.2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben folgende Anregungen vorgetragen:
- 2.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Zu A 2.1

Wir empfehlen, den Begriff „Agri-Photovoltaik“, der im Zusammenhang mit den privilegierten PV-Anlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB verwendet wird, durch einen anderen zu ersetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Begriff „Agri-Photovoltaik“ wird wörtlich weder im § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB noch im EEG genannt. Der Begriff entspricht der DIN SPEC 91434 und ist in der Praxis üblich, somit wird dieser beibehalten.

⇒ Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

Zu A 3.1

Wir empfehlen „z.B.“ zu streichen, da es sich nicht um eine beispielhafte Aufzählung handelt.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie vorgeschlagen wird die Abkürzung „z.B.“ gestrichen.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Zu A 2.1.1

Wir empfehlen, zu überprüfen, ob tatsächlich Betonfundamente ausgeschlossen werden sollen, da viele Hersteller Punktfundamente aus Beton verwendet werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit dem Betreiber werden für diese Anlage keine Betonfundamente, sondern Stahlfundamente verwendet. Somit können die Betonfundamente definitiv ausgeschlossen werden.

⇒ Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

Zu A 3

U.E. ist es zwingend erforderlich, die max. zul. Grundfläche für die Gebäude nach A 2.1.1 zu definieren, da der Zusatz „für den Betrieb erforderlichen“ zu unbestimmt ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gebäude bzw. Nebenanlagen werden genauer benannt, es handelt sich konkret um: Transformatoren, Wechselrichter, Batterie-Speichergebäude, Übergabestationen, Einfriedungen und Nebenanlagen für landwirtschaftliche Nutzung.

Für diese Anlagen wird unter 3.1 eine max. zulässige Grundfläche geregelt.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Zu A 3.1

Die festgesetzte Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Ohne eine Abwägungsentscheidung bezüglich der für diesen Bebauungsplan erforderlichen Überschreitungsmöglichkeit (d. h. eine Festsetzung der Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und der entsprechenden Begründung wird man von einem Abwägungsdefizit oder von einem Abwägungsausfall ausgehen müssen, was bei einer gerichtlichen Überprüfung stets die Unwirksamkeit der Festsetzung, bzw. vorliegend, des Bebauungsplans zur Folge hätte.

Anmerkung der Verwaltung:

Die max. zulässige Grundfläche für die Gesamtanlage wird auf 7.300 m² festgesetzt bzw. erhöht.

Davon dürfen max. 200 m² durch Technikgebäude, Verkehrsflächen, Speichergebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Diese Obergrenze deckt den Platzbedarf für die notwendigen Nebenanlagen ab und ist vollkommen ausreichend.

Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Festsetzung A 3.1 wird entsprechend ergänzt.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

2.2.2 Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle:

Erschließung:

Liegen Funktionsgebäude (Trafostationen / Übergabestationen) der baulichen Gesamtanlage bzw. die Photovoltaikfreiflächenanlage selbst mehr als 50m von einer öffentlichen, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche entfernt, sind Feuerwehruzufahrten nach DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zur Erschließung dieser erforderlich.

Im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage sind Flächen für die Feuerwehrumfahrung ebenfalls nach DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ auszuweisen.

Es empfiehlt sich, das Photovoltaikfeld durch Fahrgassen zu unterteilen, um im Brandfall auch einen Löschangriff im Bereich der innen liegenden Elemente zu ermöglichen. Des Weiteren dienen diese Fahrgassen als Brandschneisen. Wir empfehlen in den „textlichen Hinweisen“ folgenden Satz unter dem Unterpunkt „Brandschutz“ aufzunehmen:

„Zur Vermeidung von unkontrollierten, nicht beherrschbaren Flächenbränden im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage ist sicherzustellen, dass der Grasbewuchs nicht mehr als 0,40m hoch wird. Die regelmäßige Mahd ist im Sinne einer Ausmagerungsmahd so durchzuführen, dass eine Extensivwiese entsteht.“

Anmerkung der Verwaltung:

Die Erschließung der Anlage erfolgt über den öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg (Petriweg). Außerhalb der Anlage bzw. außerhalb des Bauraumes ist genug Platz für Fahrzeuge der Feuerwehr. Die nördlich gelegenen Speichergebäude werden mit einem Löschsystem ausgestattet. Zusätzlich wird im Technikgebäude ein Feuerwehr-Schalter für Notfälle installiert, wodurch die gesamte Anlage stromlos geschaltet wird.

Auf eine Unterteilung des Photovoltaikfeldes in Fahrgassen wird verzichtet, da zwischen den Modulen sowieso schon ein Abstand von mindestens 4,50 m vorgesehen ist.

Die Weidehaltung auf der Fläche bleibt bestehen, somit wird auf eine Regelung des Grasbewuchses verzichtet, da die vorhandenen Rinder diesen automatisch begrenzen.

⇒ Die Anmerkungen werden teilweise berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen und die zu Verfügung stehende Löschwassermenge zu überprüfen. Die Lage eventuell neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Am Petriweg auf Höhe der letzten Wohnbebauung (Petriweg 10) befindet sich der nächste Hydrant zur Löschwasserversorgung, welche z. B. über wasserführende Fahrzeuge erfolgen kann. Dieser ist ca. 130 m von der Zufahrt der Anlage entfernt.

⇒ Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung der Verwaltung:

⇒ Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB

Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.

Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feld- und Zufahrtswege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehen in Stand gesetzt werden.

Um den Boden während der Bauphase vor schädlichen Bodenverdichtungen zu schützen, sollten die Fläche nur bei guter Tragfähigkeit (trockener Boden) und mit bodenschonenden Fahrwerken (z. B. keine LKW mit Straßenbereifung) befahren werden.

Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können v. a. Staubemissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Hinweise zur Landwirtschaft betreffen die nachfolgenden Planungsebenen.

Um einen sorgsamen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten sowie diesen zu schützen, wird ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV in den Bebauungsplan aufgenommen.

⇒ Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.4 Regierung von Oberbayern

Anbindegebot:

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Da es sich bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen um keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP-Ziels 3.3 handelt, stehen die Planungen nicht im Konflikt mit dem Anbindegebot (vgl. Begründung zu LEP 3.3 (Z)).

Flächensparen:

Die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage mit Doppelnutzung als Weidefläche wird im Sinne des Flächensparens positiv hervorgehoben und steht im Einklang mit LEP 1.1.3 (G), wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden sollen. Nach der Begründung zu LEP 6.2.3 (G) gilt Agri-Photovoltaik, die Solarstromerzeugung und landwirtschaftliche Nutzung verbindet, als besonders effiziente Form multifunktionaler Flächennutzung. Der gemäß Planunterlagen vorgesehene Rückbau nach Ende der Photovoltaiknutzung wird aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund des Flächensparens positiv gewürdigt.

Regionaler Grünzug:

Der gegenständliche Planbereich befindet sich gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans der Region München (RP 14) vollumfänglich im regionalen Grünzug Nr. 07 – Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe. Gemäß der Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z) umfasst der Bereich um Gauting neben bewaldeten Bereichen (z. T. als Bannwaldgebiete und im Wald funktionsplan als Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz) auch Rodungsinseln und dient der Erholungsvorsorge (zahlreiche Wander- und Radwege). Dem Würmtal kommt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Gauting eine besondere Bedeutung zugute. Es ist daher sicherzustellen, dass durch die Planungen die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht entsprechend beeinträchtigt werden.

Die bisherige Nutzung als Weidefläche zufolge besitzt die gegenständliche Fläche keine besondere Erholungsbedeutung. Durch die Planung wird kein bestehendes Wegenetz unterbrochen. Die vorgeschlagene Eingrünung im südlichen Bereich des Plangebiets wird begrüßt, da sie die Sichtbarkeit reduziert und Beeinträchtigungen von Sichtachsen minimiert. Zusätzlich schränken der nördlich und östlich angrenzende Wald sowie der westlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb die Sichtbarkeit der Fläche weiter ein.

Der unmittelbar angrenzende Waldbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“. Im Wald funktionsplan ist dieser als Erholungswald (E-II Erholung 2) sowie als regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen. Dem Wald funktionsplan zufolge überlagert dieses Waldstück den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 1497. In dieser Einstufung ist bei der Waldbewirtschaftung auf die Erholungsfunktion Rücksicht zu nehmen. Im Vergleich zum Luftbild erscheint der östliche Bereich des Plangebiets bereits gerodet zu sein. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um die ehemals als Christbaumplantage genutzte, inzwischen brachliegende Fläche handelt. Unter der Annahme, dass im o.g. Geltungsbereich kein Erholungswald liegt, sind durch die Vorhaben keine Einschränkungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Der Umgriff der Planungen liegt vollständig in einem regionalen Kaltluftströmungssystem und grenzt nördlich und westlich an den Forstenrieder Park, der als Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet mit Klimaschutzfunktion ausgewiesen ist (vgl. Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z)). Die Schutzgutkarte Klima/Luft des Bay. Landesamt f. Umwelt stuft den Änderungsbereich als Ausgleichsraum mit geringer Bedeutung für die überörtliche Frischluft- und Kaltluftentstehung ein. Ferner ist für die lufthygienische und thermische Wirkung vorrangig der bodennahe Bereich relevant (vgl. Begründung zu RP 14 B II 4.6.1 (Z)). Dieser wird durch die aufgeständerte Bauweise der Agri-Photovoltaikanlage freigehalten. Unter der Voraussetzung, dass sich im unmittelbaren Geltungsbereich kein Wald mit Klimaschutzfunktion befindet, sind durch die Vorhaben keine in einem landesplanerisch relevanten Ausmaß negativen Beeinträchtigungen der Frischluft- und Kaltluftentstehung zu erwarten.

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der siedlungsgliedernden Funktion des regionalen Grünzuges ist aufgrund der o. g. Planungen nicht zu erwarten.

Unter den genannten Gesichtspunkten ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Agri-Photovoltaikanlage den Funktionen des regionalen Grünzuges Nr. 07 nicht entgegensteht.

Land -und Forstwirtschaft:

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (vgl. LEP 5.4 (Z)). Der einschlägige Regionalplan setzt hierzu fest, dass die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft gesichert werden soll (vgl. RP 14 B IV 1.8 (G)). Die Planungen tragen der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft Rechnung, indem die Weide- bzw. landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Damit wird den raumordnerischen Erfordernissen entsprochen.

Vorbelastung des Standorts:

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 (G)). Die Begründung zu LEP 6.2.3 (G) bezieht sich dabei insbesondere auf zuvor ungestörte Landschaftsteile. Die im Planumgriff liegende Fläche ist nicht als zuvor ungestörter Landschaftsteil einzustufen. Als Vorbelastungen kommen beispielsweise bestehende Infrastrukturen wie Freileitungen oder größere Verkehrswege in Betracht. Eine derartige Vorbelastung ist unmittelbar am Standort der o. g. Bauleitplanungen nicht erkennbar. Erst im weiteren Umfeld prägen westlich des Plangebiets das Umspannwerk Oberbrunn und davon ausgehend mehrere Hochspannungsleitungen das Landschaftsbild. Positiv zu bewerten sind hier die geplante mäßige Einsehbarkeit der Agri-Photovoltaikanlage sowie die bereits bestehende Nutzung der Fläche. Darüber hinaus erhöht die vorgesehene Doppelnutzung die Standortverträglichkeit. Agri-Photovoltaikanlagen werden in der Begründung zu LEP 6.2.3 (G) als besonders effektive Flächennutzung eingestuft. Im vorliegenden Fall kann aus landesplanerischer Sicht die Standortwahl trotz des Fehlens einer unmittelbaren Vorbelastung des Standorts akzeptiert werden.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Darüber hinaus soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (vgl. LEP 1.3.1 (G)). Mit der Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage stehen die o.g. Planungen in hohem Maße im Einklang mit LEP 1.3.1 (G) sowie LEP 6.1.1 (Z) zur sicheren und effizienten Energieversorgung und LEP 6.2.1 (Z) zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Vorhaben sind hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz, zum verstärkten Ausbau regenerativer Energien sowie der regionalen Versorgung mit ebendiesen zu begrüßen.

Die Bestrebungen der Gemeinde Gauting, bis zum Jahr 2035 die Stromversorgung vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken, werden von dem Hintergrund des Klimawandels und des Ausbaus erneuerbarer Energien zudem ausdrücklich positiv gewürdigt.

Ergebnis:

Unter der Annahme, dass sich im Geltungsbereich keine Waldflächen mit Erholungs- und Klimaschutzfunktion befinden, stehen die vorliegenden Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Vielmehr tragen sie in besonderem Maße zur

Erreichung der Erfordernisse der Raumordnung zum Klimaschutz sowie zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die gesamte Planfläche – einschließlich des östlichen Teils – liegt gemäß der Waldfunktionskartierung im BayernAtlas und der Abbildung 3 (Ausschnitt Geltungsbereich Waldfunktionskartierung) auf Seite 5 der Begründung des Bebauungsplans vollständig außerhalb des Waldfunktionsplans.

Die Fläche liegt somit nicht im Erholungswald.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) bestätigt dies in seiner Stellungnahme, in der keine Einwände gegen die vorliegende Planung erhoben wurden.

⇒ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet (STA-VR-01) für die öffentliche Wasserversorgung.

Mit dem Vorhaben besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Anmerkungen der Verwaltung:

Das genannte Vorranggebiet STA-VR-01 für die öffentliche Wasserversorgung ist im Regionalplan derzeit noch nicht mit aufgenommen und kann bisher nicht eingesehen werden. Ein formaler Beschluss samt Texten und Karten wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bisher noch nicht gefasst.

⇒ Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.6 Würmtal-Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung

Zu den vorgelegten Änderungen des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.

Der Bereich kann nicht mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr.

⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.7 Würmtal-Zweckverband – Abteilung Abwasserbeseitigung

Wie in dem beigefügten Katasterauszug sowie der Begründung zum Planentwurf unter Nr. 2.4 zu entnehmen ist, besteht für das Plangebiet derzeit keine Anbindung an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes. Eine schmutzwassertechnische Erschließung besteht somit nicht und ist entsprechend auch künftig nicht vorgesehen.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen daher gegen den Aufstellungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/UNTERBRUNN sowie gegen die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting keine Einwendungen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Photovoltaikanlage in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung (Weidebetrieb) ist kein Kanalanschluss notwendig.

⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.8 Landratsamt Starnberg, Naturschutz

Festsetzung durch Planzeichen:

Eine einreihige Hecke ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend, hier sollte nachgebessert werden. Zudem würde sie eine Aufwertung des Standortes darstellen. Zudem erscheint der Abstand zum Waldrand mit 3m im Hinblick auf Wurzelschutz, Windwurf u. ä. zu gering. Eine mögliche Blendwirkung müsste noch näher untersucht werden.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die einreihige Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze entlang des Petriwegs wurde nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Einsehbarkeit zu reduzieren. Eine Erweiterung / Vergrößerung der Hecke ist leider nicht möglich, da die verbleibenden 3 m zwingend benötigt werden, um eine Durchfahrt zu ermöglichen.

Zudem möchten wir auch auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verweisen. Diese begrüßt die vorgeschlagene Eingrünung, da sie die Sichtbarkeit reduziert und Beeinträchtigungen von Sichtachsen minimiert.

Die Bepflanzung erfolgt als gemischte Hecke, um einen nachhaltigen ökologischen Mehrwert sowie einen Lebensraum für Tiere zu schaffen.

Nach erneuter Prüfung konnten die Speichergebäude nördlich des Grundstücks eingerückt werden, nun ergibt sich ein Abstand zum Waldrand nördlich und östlich von 5 Metern.

Nach mehrmaliger Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Landesamt für Umwelt (LfU) wurde ein entsprechendes Blendgutachten in Auftrag gegeben. Nach vorheriger grober Berechnung des LfU könnte eine Blendung in den Monaten Mai bis Juli möglich sein. Der Betreiber der Anlage hat daraufhin auch die zweite Modulreihe nach Osten hin ausgerichtet. Zusätzlich wurde die Neigung der östlich ausgerichteten Module auf 15 Grad und die Neigung der westlich ausgerichteten Module auf 10 Grad geändert. Des Weiteren werden alle Eck-Module im Süden der Anlage mit einer Blend-Folie (Phytonics Anti-Blend-Folie) ausgestattet, um auch hier die Blendung zu minimieren.

Sollte das Gutachten ergeben, dass die getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Blendung nicht ausreichen, werden die ggf. geforderten Maßnahmen fest- und umgesetzt.

⇒ Die Anmerkungen werden teilweise berücksichtigt.

Umweltbericht

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro ist noch abzuklären, ob die Anlage aus versicherungstechnischen Gründen umzäunt werden muss oder ob ein elektrifizierter Weidezaun ausreicht. Ergänzt werden müsste auch noch die Position der geplanten Stellplätze und ggf. der Zufahrt.

Auf Seite 20 in der Tabelle wird die Projektionsfläche mit mehr als 60% angegeben. Gemäß Rückfrage bei der Stadtplanerin vom Planungsbüro soll weniger als die Hälfte der Fläche mit Modulen bestellt werden, bitte prüfen, ob 60% stimmig sind. Dies hätte auch Auswirkung auf die Frage der Ausgleichsverpflichtung.

Anmerkungen der Verwaltung:

Mittlerweile konnte geklärt werden, dass die Anlage aus versicherungstechnischen Gründen nicht umzäunt werden muss. Es wird nur ein klassischer Weidezaun errichtet. Die Festsetzungen zur Einfriedung bleiben dennoch bestehen, da sie einen größeren Spielraum gewähren.

An der im Bebauungsplan eingezeichneten Zufahrt wird zusätzlich ein Stellplatz ergänzt.

Auf Seite 20 des Umweltberichts wurde das größer als „>“ Zeichen anstelle des kleiner als „<“ Zeichens verwendet. Richtigerweise heißt es, dass die Projektionsfläche kleiner als 60% der Grundfläche beträgt. Dies wird entsprechend abgeändert.

⇒ Die Anmerkungen werden berücksichtigt.

2.2.9 Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- und Abfallbehörde

Zu dem uns vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23/ Unterbrunn für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn, in d. Fassung vom 14.04.2026 teilen wir Ihnen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Folgendes mit:

Für den Bau, den Rückbau und Betriebsphase von Freiflächenanlagen für Photovoltaik gelten die im BBodSchG verankerten Vorsorgepflichten:

- Schutz des Bodens vor Verdichtung und daraus resultierender Vernässung
- Schutz vor Zerstörung der Horizontabfolge des gewachsenen Bodens
- Schutz des Bodens vor Einträgen von Schadstoffen und unerwünschten Fremdstoffen - (Verschmutzung) und
- Schutz des Bodens vor Erosion.

Die allgemein gültigen Anforderungen zum Bodenschutz resultieren aus den Vorgaben einschlägiger Normen (DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731) und weiterführender Literatur.

Aus dem Umweltbericht, Ziffer 4.1, lässt sich bei „Schutzgut Boden“ entnehmen, dass auf der Fl.Nr. 1497 fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) vorkommt. Zur Bodenschätzung können laut Ziffer 2.7.1 der Begründung keine Angaben gemacht werden.

Das Landesamt für Umwelt führt zu diesen o.g. Bodentypen Folgendes aus:

Braunerde: „...Wie fruchtbar eine Braunerde als Acker- oder Waldboden sein kann, hängt von ihrem Ausgangsgestein ab und variiert daher in einem breiten Spektrum.

Die tiefgründigen und lehmigen Braunerden können viel Wasser für die Pflanzen speichern...“

Parabraunerde: „...Parabraunerden gehören zu den besten Ackerböden Bayerns. Sie sind vielfältig nutzbar und erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie besitzen ein gutes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und halten Schadstoffe weitgehend im Boden zurück, so dass sie in hohem Maße das Grundwasser schützen. ...“

Aufgrund der quantitativen Eingriffsgröße sowie der positiven Eigenschaften der vorliegenden Böden fordern wir eine bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 (§ 4 Abs. 5 BBodSchV). Die bodenkundliche Baubegleitung ist ein sehr effektives Instrument zur Vorsorge gegen baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens. Durch eine bodenkundliche Baubegleitung lassen sich Bodenschäden bereits in der Planung vermeiden sowie in der Bauausführung verhindern. Zudem können Nachsorge und Folgekosten, z. B. für Wiederherstellungsmaßnahmen, vermieden oder verringert werden. Mit vergleichsweise wenig Aufwand und Kosten kann eine hohe bodenschützende Wirkung erzielt werden.

Nach DIN 19639 sollte eine bodenkundliche Baubegleitung bereits in der Genehmigungsphase mit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzeptes beauftragt werden. In diesem wird nicht nur der Bau (hiermit verbunden u.a. Flächen für Baueinrichtungen und Baustraßen sowie deren Rückbau) thematisiert, sondern auch der Betrieb der Anlage (Pflege- und Bewirtschaftungsarbeiten sowie Wartungsarbeiten) und auch deren Rückbau, den die Satzung in Ziffer 12 vorsieht. In den vorliegenden Unterlagen wird keine Aussage zur vorgesehenen Nutzungsdauer der Agri-PV-Anlage gemacht. In der Literatur wird diese mit 20 bis 30 Jahren angegeben. Beim Rückbau wird ein erneuter Eingriff in den Boden erfolgen, für den dieselben bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten sind.

Zwar wurden im Bebauungsplan einzelne Minimierungsmaßnahme der Versiegelung aufgeführt (z.B. wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Zufahrten und der befestigten Flächen, Verbot von Betonfundamenten, etc.). Es wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass es seit 01.08.2023 eine geänderte Bundes-Bodenschutzverordnung gibt (BBodSchV), in der der vorsorgende Bodenschutz nun umfassender thematisiert wird. Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind inzwischen umfassender in den §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu finden und zu beachten. In einem Bodenschutzkonzept werden diese Anforderungen ebenfalls fachlich thematisiert und durch die bodenkundliche Baubegleitung überwacht.

Wir empfehlen daher, bei den textlichen Festsetzungen folgende Punkte zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen:

1. Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen und diese nachweisen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.
2. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person ist der Bodenschutzbehörde vor Beginn der Bauphase bzw. des Baus und Rückbaus zu nennen; das Bodenschutzkonzept ist mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss der Genehmigungsbehörde regelmäßig Bericht erstatten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Errichtung der Agri-PV erfolgt nach den Kriterien der DIN SPEC 91434. In dieser wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung (Weidebetrieb mit Rindern) primär erhalten bleibt. Durch die aufgeständerten Module wird insgesamt nur wenig Fläche versiegelt. Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für die vorgesehene Agri-Photovoltaikanlage. Im Baugesetzbuch gibt es keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von fachlichen Anforderungen an die Durchführung der Baumaßnahme.

Um dennoch einen sorgsamen Umgang mit dem hochwertigen Boden zu gewährleisten sowie diesen zu schützen, wird ein entsprechender Hinweis zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV in den Bebauungsplan aufgenommen.

⇒ Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

2.2.10 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Umweltschutz)

Folgendes ist bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen:

In der Begründung:

Wie bereits in der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, enthält die Begründung zum Bebauungsplan vom 14.04.2026 keine Beschreibung der Auswirkungen (Blendwirkung) der geplanten PV-Anlage auf die Nachbarschaft. Dies ist zu ergänzen.

Sonstiges:

Die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Stand 08.10.2012) wurden durch einen Anhang 2 (Stand 03.11.2015) ergänzt. In diesem Anhang wird unter Ziffer 3 ausgeführt, dass hinsichtlich einer möglichen Blendung Immissionsorte kritisch sind, die vorwiegend westlich und östlich der PV-Anlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. An diesen Immissionsorten kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

Da im vorliegenden Fall in einer Entfernung von ca. 85 m westlich der geplanten Agri-PV-Anlage ein Wohngebäude (Fl. Nr. 109, Gem. Oberbrunn) vorhanden ist, kann ohne die Vorlage eines Blendgutachtens (s. TFZ Agri-Photovoltaik Leitfaden – März 2026) aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine abschließende Aussage über evtl. notwendige technische oder bauliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft abgegeben werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Ein entsprechendes Gutachten ist daher in Auftrag zu geben und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Nach mehrmaliger Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Landesamt für Umwelt (LfU) wurde ein entsprechendes Blendgutachten in Auftrag gegeben.

Nach vorheriger grober Berechnung des LfU könnte eine Blendung in den Monaten Mai bis Juli möglich sein. Der Betreiber der Anlage hat daraufhin auch die zweite Modulreihe nach Osten hin ausgerichtet. Zusätzlich wurde die Neigung der östlich ausgerichteten Module auf 15 Grad und die Neigung der westlich ausgerichteten Module auf 10 Grad geändert. Des Weiteren werden alle Eck-Module im Süden der Anlage mit einer Blend-Folie (Phytonics Anti-Blend-Folie) ausgestattet, um auch hier die Blendung zu minimieren.

Sollte das Gutachten ergeben, dass die getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung der Blendung nicht ausreichen, werden die ggf. geforderten Maßnahmen fest- und umgesetzt.

⇒ Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

2.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 095) vom 25.09.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen und den Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 095) vom 25.09.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 23/ Unterbrunn für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl. Nr. 1497 Gem. Unterbrunn. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen und den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gauting, 28.09.2026

Unterschrift