

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Marktgemeinderates**

TOP 3 öffentlich**Vollzug der Baugesetze;****9. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Agri
Freiflächenphotovoltaikanlage in Oberobland
-Billigung und Abwägung-**

Der Marktgemeinderat hat am 20.05.2025 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage in Oberobland beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, verbunden mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.07.2025.

Mit Schreiben vom 11.07.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die Handwerkskammer München und Oberbayern, die Bayernets GmbH, der Kreisheimatpfleger, die Bergerechtereverwaltung, die Gemeinde Altstadt, die Gemeinde Rottenbuch, die Gemeinde Hohenfurch, die Stadt Schongau, die Gemeinde Burggen, die IHK, die Gemeinde Hohenpeißenberg, die Uniper Kraftwerke GmbH und der Technische Umweltschutz LRA brachten keine Anregungen oder Bedenken hervor.

Bürgermeister Ostenrieder begrüßt den Planer, Herrn Hofer, sowie die Herren Dolp, Weinberger und Kirchbichler im Sitzungssaal. Herr Hofer stellt die Planung mit den entsprechenden Einarbeitungen erneut dem Gremium vor.

Von folgenden Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden Einwände bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht:

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung

Als Art der baulichen Nutzung wird Sondergebiet Energieversorgung Herzogsägmühle dargestellt. Wir empfehlen klarzustellen, dass damit nicht jede erdenkliche Energieversorgung gemeint ist, sondern hinreichend konkret die Errichtung und der Betrieb einer Agri PV – Anlage.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung kann dahingehend gefolgt werden, dass auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes 30m „Agri – PV Anlagen Oberobland“ unter Ziff. 2 der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt ergänzt wird:

„Sondergebiet nach § 11 BauNVO, zulässig sind PV Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie i.V. mit der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung (sog. Agri – PV Anlagen) sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Anlagen zur Energiespeicherung.“

Auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplanes wird die Bezeichnung als Sonderbaufläche mit der Spezifizierung „zur Erzeugung und Speicherung von regenerativer Energie“ ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt für den Flächennutzungsplan die Bezeichnung der Sonderbaufläche wie folgt zu ergänzen: „SO – Erzeugung und Speicherung von regenerativer Energie“.

**Abst.Ergebnis: 19 für
2 gegen den Beschluss**

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz**Naturschutz:**

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Oberobland zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine künftige Errichtung von Agri-Photovoltaikanlagen.

Das Plangebiet befindet sich dabei im Norden der Marktgemeinde Peiting im Ortsteil Herzogsägmühle auf der oberen Lechtterrassenebene und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 47 ha.

Mit der vorliegenden Planung soll, die seitens der Marktgemeinde Peiting seit mehreren Jahren verfolgte Neuausrichtung der Energieversorgung im Bereich des Ortsteils Herzogsägmühle, weiter vorangetrieben werden. Neben dem bereits laufenden Umbau der Wärmeversorgung auf regenerative Energiequellen wird ergänzend eine Umstellung der Stromversorgung auf lokal erzeugten erneuerbaren Strom angestrebt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Agri PV-Anlagen Oberobland“ aufgestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann zum momentanen Planstand keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da derzeit noch ungelöste artenschutzrechtliche Konflikte bestehen.

Im östlichen Geltungsbereich konnte im Zuge der Datenerhebungen die Art Braunkehlchen nachgewiesen werden. Die Art gilt in Bayern als „*vom Aussterben bedroht*“ (Rote Liste Status 1) und ist demnach bayernweit nur noch extrem selten anzutreffen. Das Braunkehlchen reagiert äußerst sensibel gegenüber Störkulissen und es mangelt allgemein an Expertise und Erfahrungen zu den Auswirkungen von Photovoltaik-Anlagen auf das Meidungsverhalten der Art. Auch sind Habitat-Neuanlagen im Sinne von CEF- Maßnahmen nur schwerlich möglich und sind aufgrund fehlender Prognosesicherheit daher nicht geeignet artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu vermeiden.

In bereits laufenden Abstimmungsgesprächen soll die Planung somit dahingehend optimiert werden, den Bereich des Brutplatzes inkl. erforderlicher Abstandsflächen von der Überplanung auszusparen.

Die weitere Planung ist dahingehend in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuändern.

Im Übrigen verweisen wir vollumfänglich auf unsere Stellungnahme zum parallelen Bauleitplanverfahren.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

4. Regierung von Oberbayern

Planung:

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt, die Energieversorgung des Ortsteils Herzogsägmühle verstärkt auf lokal erzeugte erneuerbare Energien auszurichten. Neben einer bereits planungsrechtlich gesicherten Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Heizkraftwerk westlich von Herzogsägmühle sollen nun die Voraussetzungen für eine ca. 47 ha große Agri-PV-Anlage im Bereich Oberobland geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt nördlich von Peiting auf der oberen Lechterrassenebene, westlich angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen der Herzogsägmühle, im Norden und Osten von Wald umgeben, nach Süden durch Offenland mit leichter Hangneigung begrenzt. Vorhandene Gehölzstrukturen und ein Entwässerungsgraben (Filzbach) gliedern die Fläche in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich und sollen erhalten bleiben.

Geplant ist ein Sondergebiet ausschließlich für die Erzeugung regenerativer Energie aus Photovoltaik mit aufgeständerter Modulbauweise, um die gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung (Weidehaltung) zu ermöglichen. Zulässig sind zudem notwendige Nebenanlagen (Trafostationen, Betriebsgebäude, Wartungsflächen) sowie 12–16 Batteriespeichercontainer im westlichen Baufeld SO 01. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Die maximal überdeckte Modulfläche beträgt rechnerisch rund 5,28 ha.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland, teilweise als Ackerland genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Berührte Belange

Energieversorgung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B X 3.1 G). Unter der Voraussetzung, dass die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die Planung grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da sie das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Das Plangebiet ist momentan landwirtschaftlich genutzt; ringsum schließen im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen sowie Waldbereiche an. Demnach ist nicht von einer Vorbelastung im landesplanerischen Sinn auszugehen. Der Grundsatz LEP 6.2.3 ist insofern negativ betroffen. Im Rahmen der Begründung wird jedoch ausführlich erläutert, aus welchen Gründen der vorliegende Standort ausgewählt wurde, obwohl er nicht der Vorbelastung gem. LEP entspricht: Neben der Verfügbarkeit spielt demnach die relative Nähe zu den zu versorgenden Einrichtungen der Herzogsägmühle eine wichtige Rolle. Entscheidend sei jedoch die geringe Einsehbarkeit und damit verbundene möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Von Norden und Osten ist die Fläche eingebettet in Waldkulisse. Richtung Süden wurde der Geltungsbereich explizit von der Oblandstraße abgerückt, so dass der Bereich von dort nur beschränkt einsehbar ist.

5. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Bei dieser Bauleitplanung ist zu bedenken, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Entwicklung und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Ist eine Umzäunung geplant, so ist zu bedenken, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ungehindert bearbeitet werden können. Sinnvoll ist ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erfolgen kann. (Schwengelrecht/ Anwenderecht).

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen, besonders Staubemissionen, sind in jedem Fall zu dulden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Diese Planung betrifft ca. 45 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bisher der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Durch die geplante doppelte Nutzung als Agri-PV-Anlage bleibt diese Nutzung der Fläche zu einem Großteil erhalten, sofern eine landwirtschaftliche Produktion langfristig gewährleistet wird.

Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Feldstadel entfernt werden, sind die Eigentümer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Aus dem Bereich Forsten:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hier sei zunächst darauf hingewiesen, dass die Planung im parallellaufenden Bebauungsplan 30m entsprechend konkretisiert wird – die seitens der Fachbehörde vorgebrachten Bedenken und Einwände können hier vollumfänglich ausgeräumt werden.

Wie richtig ausgeführt, ist die wesentliche Zielsetzung der Planung die Kombination bzw. Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zwischen den geplanten Modulreihen (sog. Agri – PV Anlage). Die Umsetzung spiegelt sich in den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie z.B. die relativ geringe GRZ von 0,14.

Die Planung der Umzäunung mit Lage der Zäune und den Zufahrtstoren sowie im Besonderen auch die Wirtschaftswege innerhalb der Anlagenflächen und im Bereich zwischen Waldkante und Zaun (für die Waldwirtschaft) wurden gemeinsam mit den Betreibern der landwirtschaftlichen Flächen und dem Wald (Diakonie Herzogsägmühle / Abt. Land- und Forstwirtschaft) abgestimmt und bei der Anlagenplanung berücksichtigt.

Auch wenn diesen die Eingriffe und Veränderungen auf den Flächen bewusst sind, so ist insgesamt von einer hohen Akzeptanz zu rechnen.

Änderungen an der gegenständlichen Planung ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist gemäß der Abwägung nicht nötig.

Abst.Ergebnis: 19 für
 2 gegen den Beschluss

Beschluss:

Nach Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen billigt der Marktgemeinderat Peiting den vom Planungsbüro Raumsequenz aus Memmingen erstellten Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abst.Ergebnis: 19 für
 2 gegen den Beschluss

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Peiting, 18.09.2025
Marktverwaltung


Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister

