

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

TOP 4 öffentlich

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 m "Agri Freiflächen-PV Oberobland"
- Billigung und Abwägung-**

Der Marktgemeinderat hat am 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 m „Agri Freiflächen-PV 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.

Das Eisenbahnbundesamt, die Handwerkskammer München und Oberbayern, die Bayernets GmbH, der Kreisheimatpfleger, die Bergerechtereverwaltung, die Gemeinde Altenstadt, die Gemeinde Hohenfurch, die Stadt Schongau, die Gemeinde Burggen, die IHK, die Gemeinde Hohenpeißenberg und die Uniper Kraftwerke GmbH brachten weder Anregungen noch Bedenken hervor.

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 ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie, sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

Unter dem Begriff regenerativer Energien sind auch noch andere Arten zu verstehen, wie etwa Biomasseanlagen, Windkraftanlagen etc. Dem Planungswillen der Kommune zufolge soll eine Agri-PV-Anlage entstehen. Wir empfehlen daher, die Zulässigkeit solcher Anlagen explizit in der Art der baulichen Nutzung zu beschränken.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung kann gefolgt werden. Unter Ziff. 2 der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt:

„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.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt für den Bebauungsplan die Bezeichnung des Sondergebiets wie folgt zu ergänzen: „Sondergebiet (SO) 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.“

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

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

Die Marktgemeinde Peiting beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri PV-Anlagen Oberobland“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Agri-Photovoltaikanlagen im Ortsteil Herzogsägmühle Oberobland auf einem Geltungsbereich von ca. 47 ha.

Das Plangebiet umfasst dabei die Grundstücke mit Flurnrn. 7756, 7757, 7774, 7775, 7776, 7823, 7826, 7836, 7837/2, 7839 sowie 7892/5, jeweils in der Gemarkung Peiting. Mit der vorliegenden Bauleitplanung 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.

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden, da derzeit insb. artenschutzrechtliche Konflikte einer derartigen Planung entgegenstehen:

1. Artenschutz:

Gem. dem Bericht „Tierökologische, artenschutzfachliche Einschätzung“ (DR. KÜBLER/NEUBECK, Stand 13.07.2024, ergänzt 05.10.2024) konnten im Plangebiet jeweils ein Brutpaar der Arten Rotmilan (RLB V) und Braunkehlchen (RLB 1) nachgewiesen werden.

Der Horst des Rotmilans befindet sich dabei auf einer Fichte (ca. 30 m Höhe, Stammdurchmesser ca. 100 cm, Nesthöhe auf ca. 20 m auf der östl. Stammseite) am zentralen südlichen Rand des Geltungsbereichs.

Das Revier des Braunkehlchens liegt im östlichen Geltungsbereich entlang eines eingezäunten Weidebereichs parallel eines Bestandswegs und umfasst ca. 0,9 ha.

Der Rotmilan-Horst liegt knapp außerhalb des Plangebiets. Wir teilen die gutachterliche Einschätzung, dass dieser Brutplatz durch die Planungen auch im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt wird, zumal das Plangebiet aufgrund der Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin als Jagdrevier genutzt werden kann.

Das Braunkehlchen-Revier soll jedoch vollständig überplant werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden seitens der Gutachter daher Vermeidungs- sowie vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen.

Die CEF-Maßnahmen sind auf Teilflächen der Flurnrn. 7823 u. 7826 (CEF01 ca. 0,25 ha), 7774 (CEF02 ca. 0,25 ha) und 7775 (CEF03 ca. 0,4 ha) jeweils Gemarkung Peiting geplant.

Das Braunkehlchen gilt in Bayern als „*vom Aussterben bedroht*“ (Rote Liste Status 1) und ist demnach landesweit nur noch extrem selten anzutreffen. Die Art reagiert äußerst sensibel gegenüber Störkulissen und es mangelt allgemein an 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 daher insb. aufgrund der fehlenden Prognosesicherheit nicht geeignet artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu vermeiden.

Da wir (auch nach Rücksprache mit der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern) bei Aufrechterhaltung der vorliegenden Planung das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als erfüllt sehen, und Ausnahmetatbestände im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht gegeben sind, ist die Planung wie folgt anzupassen.

- Wir verweisen auf bereits erfolgte Abstimmungsgespräche. Wird die Art Braunkehlchen in der kommenden Brutzeit erneut nachgewiesen, so ist der Bereich des Brutplatzes inkl. erforderlicher Abstandsflächen von der Überplanung auszusparen und durch zusätzliche Maßnahmen in seiner Attraktivität zu steigern (Strukturanreicherung, Prädatorenmanagement, angepasste Folgepflege).
- Wir empfehlen dennoch, auch im Sinne des Erkenntnisgewinns, die CEF-Maßnahmen planmäßig und zeitnah umzusetzen. Sofern sich die Art (wider Erwarten) nachweislich auf den neu geschaffenen Habitaten ansiedelt, wären innerhalb des Geltungsbereichs artenschutzrechtliche Konflikte nicht länger zu befürchten.

Die CEF-Maßnahmen sind jedoch noch entsprechend dem Vorgenannten mehr auf die Habitatsprüche des Braunkehlchens abzustellen.

- Im weiteren Planungsverlauf sind der konkrete Bereich der Aussparung sowie die beschriebenen Aufwertungs- und CEF-Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Auch sind geeignete Festsetzungen zum Monitoring des Braunkehlchens zu beschreiben.
- Um zukünftige Konflikte mit der Art Rotmilan und ggf. erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen an den zu erhaltenden Gehölzbeständen zu vermeiden ist der Rotmilanhorst auch in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich zu verorten.

2. Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „*Moorkette von Peiting bis Wessobrunn*“.

Als Bestandteil des Natura2000-Gebiets ist der sog. „*Oberoblander Filz*“ gleichermaßen als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen.

Das Gebiet stellt sich dar als eine durch Streuwiesen vernetzte Hochmoorkette mit einzigartigen Vegetationstypen wie minerotrophen Spirkenmooren, weitgehend unbeeinflussten Moor-Bruchwäldern und bedeutsamen Artvorkommen, insb. im Bereich der Tagfalterfauna (*Lycaena helle*, *Maculinea nausithous*, *Euphydryas aurinia*, *Colias palaeno*).

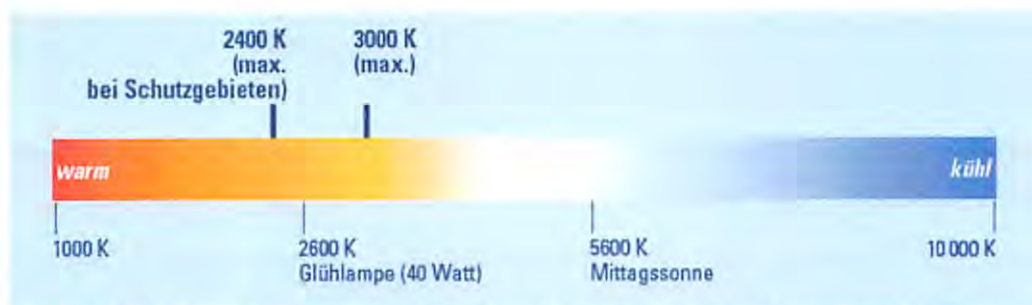
Gem. den Planunterlagen enden die Bauräume im Mindestabstand von 12 m zum Waldrand – und damit auch zu den Schutzgebietsgrenzen. Hinzu kommen vorgesehene Mindestabstände von zusätzlich je 12 m zur Uferkante des Filzbachs, der im Nordöstlichen Geltungsbereich entlang der Schutzgebietsgrenzen verläuft.

Gem. Festsetzung Ziffer 5 sind als Leuchtmittel warmweiße LED mit Farbtemperaturen von 2700 bis max. 3000 K vorgesehen.

Die Moduloberflächen sollen mit einer entspiegelten Glasbeschichtung versehen werden, die zumindest erhebliche Blendwirkungen für den Menschen ausschließen lässt (sog. Anti-Reflection (AR)-Beschichtung). Bei typischer Neigung und Ausrichtung besteht gem. den Ausführungen für den Menschen keine signifikante Blendgefahr, wohl auch bei tiefem Sonnenstand. Wie sich die AR-Beschichtung auf Tiere (insb. Avifauna) auswirkt, die das Plangebiet in Richtung NSG überfliegen, wird nicht näher ausgeführt bzw. ist nicht bekannt.

Folgendes wird angeregt:

- Gem. den Ausführungen des Bay. LfU ist in der Nähe von Schutzgebieten zur Eindämmung der Lichtverschmutzung und zur Vermeidung der Lockwirkung im Hinblick auf die Insektenfauna eine Farbtemperatur im Bereich von 1800 bis max. 2400 K vorzusehen. Die Textliche Festsetzung Ziffer 5 ist dahingehend abzuändern. Die Beschränkung der Farbtemperatur auf max. 2400 K ist erforderlich, um zu vermeiden, dass Insektenarten (hier insb. auch die in den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets beschriebenen Tagfalterarten) aus dem Gebiet herausgezogen werden und dadurch das allgemeine Verschlechterungsverbot des § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ausgelöst wird.



(vgl. „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“, Bay. LfU, Stand: 09/2020)

- Anlage- und baubedingt, insb. im Rahmen der Gründung der Anlagenmodule (punktuelle Rammpfähle), darf es zu keiner Zeit zu Veränderungen des (Grund-) Wasserhaushalts kommen. Dies ist zwingend auch bei ggf. erforderlichen Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen zu beachten. Festsetzung Ziffer 3 ist dahingehend zu ergänzen.
- Sämtliche Versorgungs- und Erschließungsleitungen zur Elektrifizierung o.Ä. der Anlage sind ausschließlich und vollständig außerhalb der Schutzgebietskulissen im Bankett bestehender Wegverbindungen bzw. im Bereich von intensiv genutztem Acker-/Grünland zu verlegen. Auch dies sollte durch eine entsprechende Festsetzung verbindlich geregelt werden.

3. Eingriffsregelung:

Den Ausführungen des Umweltberichts, Ziffer 6.2 (Maßnahmen zum Ausgleich, Ausgleichsbedarf) kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Gänze gefolgt werden; Der Gutachter kommt unter Bezugnahme auf das Schreiben des Bay. StMB zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung vom 05.12.2024 zu dem Fazit, dass für das gegenständliche Vorhaben trotz der Überschreitung der max. Anlagengröße um ca. 12,7 ha der Anwendungsfall 1 angenommen werden kann und ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis somit entfällt. Begründet wird dies im Wesentlichen mit der vergleichsweise geringen GRZ (0,14) und der daraus resultierenden Gesamtleistung der Anlage, sowie mit der geringen weiteren Versiegelung durch erforderliche Nebenanlagen ($\leq 2,5\%$).

Das Schreiben des StMB sieht jedoch keine weiteren derartigen Abweichungen von den Anwendungsfällen des (ohnehin bereits) vereinfachten Verfahrens vor. Die Voraussetzungen des Anwendungsfalles 1 können von der geplanten Anlage nicht eingehalten werden, die max. Anlagengröße von 25 Hektar wird sogar nochmals um mehr als 50 % überschritten.

3.1 Folgendes wird angeregt:

- Sofern die Gemeinde beabsichtigt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung heranzuziehen, so sind die Voraussetzungen des Anwendungsfall 2 gem. dem Schreiben des Bay. StMB vom 05.12.2024 zu erfüllen. Demnach entfällt der Ausgleich (den Naturhaushalt betreffend), wenn folgende Gestaltungs- u. Pflegemaßnahmen auf der Maßnahmenfläche umgesetzt werden:

Zielzustand Biotop- u. Nutzungstyp G212 (hierbei sind wiederum die Hinweise des Bay. StMB zur Bau- u. landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021, Ziffer 1.9 bb) zu beachten), ausreichende Besonnung (Modulreihenabstand mind. 3 m), Begrünung und ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung Mähgut oder standortangepasste Beweidung. Die Maßnahmenfläche für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen berechnet sich dabei wie folgt: Projektionsfläche x 10 % Umweltbericht und Festsetzungen sind dahingehend abzuändern.

- Darüber hinaus sind gem. dem Schreiben des Bay. StMB vom 05.12.2024 ggf. ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich (s. III. Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild). Aufgrund der enormen Größe der Gesamtanlage und der naturschutzfachlich sensiblen Umgebung regen wir an, zu prüfen inwieweit sich bestehende und zu erhaltende Gehölzstrukturen zur Eingrünung der Anlagenfläche entlang der Südgrenze des Plangebiets verwirklichen lassen.

Grünordnung:

Wir empfehlen aufgrund der Größe der Gesamtanlage dringend – anschließend an bereits bestehende Gehölzstrukturen – die Pflanzung von Wildgehölzhecken oder Baumreihen mit gebietsheimischen Wildgehölzen/Streuobstbäumen/Kopfweiden zur Eingrünung:

- Am südlichen Rand des B-Plangebiets westlich und östlich des Friedhofs
- Entlang des Fahrweges nördlich von Oberobland bis zum Waldrand

Im Fall von Streuobstreihen sind als Hochstämme standortangepasster Obst- und Wildobstsorten auf Sämlingsunterlage (StU min. 8-10) mit einem Mindestabstand von 10 m und einem Maximalabstand von 15 m zu pflanzen. Die Breite der Eingrünung sollte min. 12 m betragen zur Erfüllung raumwirksamer ökologischer Funktionen.

Gerne berät die Kreisfachberatung bei der Planung von Streuobstpflanzungen: kreisfachberatung@lra-wm.bayern.de.

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

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

Abwägung:

Der Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

1. Artenschutz:

Der Hinweis, dass die Fachbehörde die fachgutachterliche Stellungnahme zum Rotmilan teilt, wird begrüßt. Der weiteren Stellungnahme wird auch entsprechend gefolgt und die Lage des Rotmilan–Horstes in die Planzeichnung redaktionell übertragen.

Zur Thematik Braunkehlchen–Revier wurde am 08. August 2025 gemeinsam mit der Fachbehörde ein Lösungsvorschlag erarbeitet, welcher vollumfänglich in den Planentwurf des Bebauungsplanes wie folgt übertragen wird:

- Aussparung im Baufeld SO₀₂ des Reviers aus der überbaubaren Fläche mit einer Festsetzung unter Ziff. 7 des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 BauGB, dass die Fläche erst dann überbaut werden darf, wenn gutachterlich festgestellt und von der zuständigen Fachbehörde bestätigt wird, dass die festgesetzten Ersatzbrutflächen außerhalb des Plangebiets (CEF01-03) vom Braunkehlchen angenommen und keinerlei artenschutzrechtliches Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Plangebiet mehr vorliegen.
Dies wird über ein entsprechendes Monitoring im Bebauungsplan (Ziff. 7) festgesetzt.
- Eine zeitnahe Umsetzung dieser CEF – Maßnahmen soll – auch im Interesse des Anlagenbetreibers – zeitnah erfolgen. Die Fachbehörde wird hier über die entsprechenden Maßnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

2. Schutzgebiete:

Der Anregung zur Eindämmung der Lichtverschmutzung wird gefolgt und die Farbtemperatur entsprechend auf den Bereich von 1800 bis max. 2400K (Kelvin) eingeschränkt. Hier sei auch nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um eine Arbeitsbeleuchtung handelt, welche ausschließlich im Störfall zur Anwendung kommt.

Auch der Anregung zum Wasserhalt kann gefolgt werden. Entsprechend wird unter Ziff. B / 4 der örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen, dass es Anlage- noch baubedingt im Rahmen der Gründung der Anlagenlagenmodule und deren Nebenanlagen sowie durch etwaig erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zu keiner Zeit zu Veränderungen des (Grund-) Wasserhaushalts kommen darf.

Bezgl. des Hinweises zu den erforderlichen Versorgungs- und Erschließungsleitungen sei hier aufgeführt, dass erforderliche zusätzliche Versorgungsleitungen zum Anschluss der Anlage an die Einspeisepunkte außerhalb des Geltungsbereich liegen. In beiderseitigem Interesse (Anlagenbetreiber sowie auch Fachbehörde) werden Leitungen – wie von der Fachbehörde ausgeführt – vorrangig in bestehenden Wegeverbindungen und naturschutzfachlich untergeordneten Flächen, wie Acker- und Grünland verlegt werden. Da die Trassenplanung zum Zeitpunkt des Planentwurfs noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wird hier unter Ziff. B / 5 der örtlichen Bauvorschriften wie folgt aufgenommen:

„Sämtliche für den Anlagenbetrieb erforderlichen Versorgungs- und Erschließungsleitungen sind vorrangig außerhalb der Schutzgebietskulissen im Bankett bestehender Wegverbindungen bzw. im Bereich von intensiv genutztem Acker-/Grünland zu verlegen. Der Trassenverlauf ist vor der Ausführung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.“

3. Eingriffsregelung:

Der Anregung kann gefolgt werden. Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Umfang von ca. 0,6 ha (= Projektionsfläche der Anlagenteile im Arbeitszustand x 10%) festgesetzt werden.

4. Grünordnung:

Der Anregung kann teilweise gefolgt werden. Maßnahmen zur Eingrünung mit Hecken und Sträuchern werden im Südosten des Plangebiets entlang des Feldweges vorgesehen. Darüber hinaus wird der Bereich im Nordwesten entlang des Erschließungsweges nach Oberobland eine Eingrünung mit immergrünen Kletterpflanzen den Einfassungszäunen festgesetzt.

Farbliche Kennzeichnung der Änderungen:

Sämtliche Änderungen im Entwurf der Planzeichnung, Satzung und Begründung werden farblich (blau) gekennzeichnet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt gemäß der Abwägung folgende Punkte:

- die Aussparung des Braunkelchenreviers aus dem Baufeld SO₀₂ mit aufschiebender Bebaubarkeitsfestsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
- die Angleichung der Farbtemperatur von 1800 bis max. 2400K (Kelvin)
- die Vorgabe, dass keinerlei Veränderung des (Grund-) Wasserhaushalts vorgenommen werden dürfen
- die vorrangige Verlegung erforderlicher Versorgungs- und Erschließungsleitungen außerhalb der Schutzgebietskulissen im Bankett bestehender Wegverbindungen bzw. im Bereich von intensiv genutztem Acker-/Grünland
- den naturschutzfachlichen Ausgleich zu ermitteln und in der Anlagenfläche vorzunehmen
- Eingrünungsmaßnahmen im Südosten sowie entlang des Erschließungsweges im Nordwesten vorzunehmen.

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

3. Landratsamt Weilheim-Schongau, Wasserrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Agri PV-Anlagen Oberobland“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Gebietskulisse:

Der Planbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet nach § 78b WHG für ein HQextrem.

Innerhalb des Plangebiets verläuft von Südwest nach Nordost ein in das Gewässer III. Ordnung Filzbach mündender wasserführender Graben, der ebenfalls als Gewässer III. Ordnung einzustufen ist. Der Filzbach selbst bildet zum Teil die östliche Grenze des Plangebiets.

Weiterhin wird das Plangebiet zum Teil von sog. wassersensiblen Bereichen erfasst, in welchen über die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinaus in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht zu nehmen ist. Laut vorgelegten Planung (Nr. 5.4 des Umweltberichts) wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser als gering bewertet und soll durch entsprechende Maßnahmen auch geringgehalten werden, z. B. Freihalten eines 5-Meter Uferstreifen zu

Gewässern. Diese Maßnahmen werden von Seiten der unteren Wasserrechtsbehörde begrüßt und sind einzuhalten.

Zum einen hat dies Gewässerschutzgründe (fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 3 WHG i.V. m. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG), zum anderen muss die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gem. § 39 WHG durch einen ausreichenden Schutzstreifen gewährleistet sein.

Wassersensible Bereiche kennzeichnen sich aber auch dadurch, dass die Bereiche besonders durch Wasser beeinflusst werden. So können hier besondere Gefahren durch Hochwasser sowie hoch anstehendes Grundwasser entstehen. Dies ist eigenverantwortlich bei der Planung und Ausführung gem. § 5 WHG zu berücksichtigen.

Beseitigung Niederschlagswasser:

Hinsichtlich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Module selbst ist aus wasserrechtlicher Sicht festzustellen, dass es sich hierbei um keine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 54 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 WHG handelt, da es schon an den Tatbestand der Sammlung fehlt. Laut den Ausführungen in Nr. 5.5 der Begründung läuft das Niederschlagswasser von den Modulen frei ab und wird großflächig über eine geschlossene Pflanzendecke im gesamten Planbereich versickert, was den Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung entspricht. Damit besteht bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Module keine wasserrechtliche Zulassungspflicht. Im Übrigen wird auf den Praxis-Leitfaden des LfU für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen hingewiesen.

Mit Blick auf die mögliche Errichtung von Technik- und Geräteräumen hat die Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Sollten in Technik- und Geräteräumen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden, bspw. in Transformatorenhäusern, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu beantragen, nachdem eine Erlaubnisfreiheit gem. § 2 Nr. 1 NwFreiV bei Einleitung ins Grundwasser und gem. Nr. 3.1 TREN OG bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer hier ausscheidet. Auf das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen wird hingewiesen. In Nr. 6.23 des vorstehenden Merkblattes werden die Anforderungen an Transformatorenhäuser beschrieben.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sofern Transformatoren im Plangebiet Öle als Kühl- bzw. Isoliermedium enthalten, werden diese als sog. HBV-Anlagen als Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG angesehen. Hiernach sind die besonderen Gewässerschutzanforderungen in der Form zu beachten, dass durch Errichtung und Betrieb dieser Anlagen eine nachteilige Veränderung von Gewässereigenschaften nicht besorgt werden darf. Sofern die verwendete Menge an wassergefährdenden Stoffen 220 Liter übersteigt, sind zusätzlich die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

4. Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz

Aufgrund der Nähe und der Ausdehnung der geplanten Agri PV-Anlagen können an den westlich stehenden Wohngebäuden und ggf. auch an dem südlich stehenden Wohngebäude unerwünschte Lichtimmissionen (Blendung) nicht vollständig ausgeschlossen werden, obwohl die PV-Anlagen auf tieferem Niveau errichtet werden, zumindest teilweise Abschirmungen durch Bäume und Gebäude erfolgt und die Module mit einer entspiegelten Glasbeschichtung versehen werden.

Die Wohngebäude stehen zwar auf anderen Grundstücken als die PV Anlagen, jedoch sind alle im Besitz der „Diakonie München und Oberbayern – Innere Mission München e.V.“ und werden entsprechend gemeinsam verwaltet. Daher wird im vorliegenden Fall auf ein Blendgutachten verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass der von der Herzogsägmühle betreute Personenkreis bei entsprechender Blendung durch Maßnahmen wie z.B. Pflanzung von zusätzlichen Hecken, Ausrichtung der beweglichen Module oder ggf. auch Schutzvorrichtungen an betroffenen Fenstern geschützt wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden bei den Anlagentechnischen PV Module mit Antireflexionsbeschichtung verwendet – dies wird entsprechend unter Ziff. B 2/ Örtliche Bauvorschriften ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie in der Abwägung aufgeführt geändert und ergänzt.

Abst.Ergebnis:	19 für
	2 gegen den Beschluss

5. Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung

Die Gemeinde Peiting plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri PV-Anlagen Oberobland“ dessen Umgriff die Flurnummern (TF) 7756, 7757, 7774, 7775, 7776, 7826, 7836, 7837/2, 7839 oder 7892/5 der Gemarkung Peiting umfasst.

Die Fl.Nr. 7756 Gmkg Peiting war im Altlastenkataster unter der Katasternummer 19000087 mit der Bezeichnung „Peiting III“ eingetragen und wurde mit Bescheid vom 28.08.2018 multifunktional aus diesem entlassen, da nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim, der Regierung von Oberbayern sowie der Fa. UPM GmbH der Altlastenverdacht in Hinsicht auf eine Abfallablagerung auf der Grundstücksfläche ausgeräumt werden konnte.

Die restlichen o.g. Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 16.07.2025, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren

(Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen decken sich mit dem Kenntnisstand der Gemeinde. Unter Ziff. C 3/ Hinweise der Satzung wurde bereits ein Hinweis zum Umgang mit etwaig in Erscheinung tretenden organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen.

Änderungen an der gegenständlichen Planung ergeben sich somit nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

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

6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Innerhalb des Planungsgebiets verläuft der Filzbach (Gewässer 3. Ordnung, Gew. Knz. Nr. 1257682).

Für dieses Gewässer sind keine Hochwassergefahrenflächen bzw. Überschwemmungsgebiete ermittelt, veröffentlicht oder festgesetzt. Auch faktische Überschwemmungsgebiete (vgl. Pfingsthochwasser 1999) sind nicht bekannt.

1.1.2 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Filzbach (Gew. 3. Ordn.). Die Unterhaltungslast obliegt i. A. der Gemeinde Peiting, soweit nicht Wasser- und Bodenverbände dafür bestehen (vgl. Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 BayWG) oder diese auf Dritte übertragen wurde.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher mind. 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Filzbaches auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Filzbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen verstärkten Oberflächenabfluss beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Das Vorhaben befindet sich z. T. in einem wassersensiblen Bereich – in Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) z. T. auf Bereiche im natürlichen Einflussbereich mit verstärktem Oberflächenabfluss hingewiesen (vgl. UmweltAtlasBayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).

Die Errichtung von Agri-PV Anlage führt nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Abflussverhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf z. B. die Vegetation, die Bodenstruktur oder die Bodenerosion sind zu vermeiden (siehe Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Es sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser vermeiden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine detaillierten Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Lediglich liegt uns ein Bodenaufschluss auf der Fl.Nr. 7756 (ca. 50 m nördlich des Friedhofs) vor, bei welchem gespanntes Grundwasser auf einer Tiefe von 4,40 m unter Geländeoberkannte (GOK) angebohrt wurde. Das Grundwasser ist dann bis auf 1,60 m u. GOK angestiegen.

In der vegetationskundlichen Beurteilung vom 25.02.2025 wurden teilweise staunasse Bereiche festgestellt u.a. auf den Flurnummern 7775, 7756 und 7839: Nr. 11 und 12 „G 212 / Vernässter Eckbereich“; Nr. 16; „G 221 / vernässte Bereiche“ und Nr. 24 „Vernässungen im Bereich des Intensivgrünlandes“. Unabhängig davon können im gesamten Plangebiet auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Ob durch den Bau der PV-Anlage großflächig auf das Grundwasser eingewirkt wird, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Zumindest befindet sich die PV-Anlage teilweise in staunassen Bereichen.

Vor Baubeginn ist somit ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung auf das Grundwasser ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt ggf. einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Gründungspfähle oder Bodenanker), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind die Flurnummern 7823 und 7756 Gemarkung Peiting im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) mit der Nr. 190000087 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestand.

Mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 28.08.2018 (Az.: 1783.020 Sb. 41.1.1 Schw, Kat.-Nr. 190000087) wurde diese Fläche jedoch multifunktional aus dem Altlastenkataster entlassen.

Ob sich jedoch noch abfallrelevante Auffüllungen im Plangebiet befinden, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, der Hinweis unter Nr. 3 im Plan zum vorfinden möglicher Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen wird daher ausdrücklich begrüßt.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Einbringen der Trägerkonstruktion werden die Belange des Bodenschutzes berührt.

Werden verzinkte Stahlprofile für die Modultische etc. verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone (Staunässe) oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, da sonst Zink verstärkt in Lösung geht. Sollte dies der Fall sein, müssen andere Materialien (z.B. Edelstahl, Aluminium etc.) oder andere Gründungsverfahren (z.B. Streifenfundamente) gewählt werden.

Durch das Vorhaben darf gemäß § 3 BBodSchV keine Besorgnis für die Entstehung einer schädlichen Bodenveränderung bestehen. Gemäß Anlage 1 Tabelle 3 BBodSchV beträgt für den Parameter Zink die zulässige zusätzliche jährliche Fracht über alle Eintragspfade 1200 g/ha*a.

Der Vorsorgewert gemäß Anlage 1 Tabelle 1 BBodSchV beträgt für die Bodenart Lehm/Schluff 150 mg/kg. Dieser Wert wird bei der Verwendung von verzinkten Stahlträgerkonstruktionen in feuchten Böden überschritten.

Auf Grundwasser-/Stauwasser beeinflussten Böden kann der Einsatz von verzinkten Stahlträgern im Boden somit derzeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Für die Reinigung der PV-Module dürfen keine Reinigungsmittel eingesetzt werden. Eine etwaige Reinigung darf nur mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Für Öltransformatoren sollten nach Möglichkeit Transformatoren ohne Mineralöl gewählt und stattdessen auf nicht wassergefährdende synthetische Ester zurückgegriffen werden. Bei Verwendung von Öltransformatoren, die wassergefährdende Stoffe (Transformatoröl) enthalten, ist im Genehmigungsverfahren die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft zu beteiligen.

Alternativ zu den Öltransformatoren können auch Trockentransformatoren verwendet werden, diese können ohne besondere bauliche Vorkehrungen für den Gewässerschutz errichtet werden.

Auf den Flächen der Photovoltaikanlage darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Herbiziden erfolgen.

Vorschläge für Festsetzungen zum Plan:

„Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden. Im Bereich von Staunässe oder hohen Grundwasserständen dürfen keine verzinkten Stahlträger zum Einsatz kommen, hier sind andere Materialien zu wählen.“

„Das Bodenfeuchtemillieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die

Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung

hat im Vorfeld der Baumaßnahmen stattzufinden und ist mit dem

Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.“

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten.“

1.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser nicht explizit zu sammeln, sondern dezentral über die bereits vorhandene Oberbodenzone breitflächig zu versickern (ohne Sammlung), hiermit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Grünflächen zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.“

„Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen z.B. mittels wassergebundener Decke, Rasenschotter oder Rasengittersteine.“

1. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind noch erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- hydrogeologisches Gutachten, speziell die Beeinflussung des Grundwassers durch die Gründung der PV-Anlage

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1 Oberirdische Gewässer

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag zur Festsetzung im Bereich des Uferstreifens entlang des Filzbaches wird gefolgt. Unter Ziff. B 5 / Örtliche Bauvorschriften wird der vorgeschlagene Textbaustein übertragen.

1.2 Überflutungen durch Wasser bei Starkregen

Hier wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA – Wasserrecht hingewiesen. Eine Gefährdung wird hier aufgrund der hochaufgeständerten Anlagentechnik, Modulabstände sowie der punktuellen Gründung nicht gesehen.

1.3 Grundwasser

Der Anregung wird gefolgt. Grundsätzlich werden bei Anlagen nur Materialien mit wasserunbedenklichen Materialien (z.B. Magnesium-Zink-Legierung) verwendet. Dies wird entsprechend unter Ziff. B 2/ Örtliche Bauvorschriften ergänzt.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

Die Herausnahme der Verdachtsfläche Kat.-Nr. 19000087 aus dem Katasterverzeichnis wird zur Kenntnis genommen. Unbeschadet dessen wurde unter Ziff. C 3 / Nr. 1 Hinweise bereits ein Hinweis zum Umgang mit etwaig anfallendem organoleptisch belasteten Bodenmaterial mit aufgenommen.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Hier wird auf die vorigen Ausführungen hingewiesen: Grundsätzlich werden bei Anlagen nur Materialien mit wasserunbedenklichen Materialien (z.B. Zink - Magnesium Legierung) verwendet.

1.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Hier wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA – Wasserrecht hingewiesen. Darüber hinausgehende Festsetzungen oder Hinweise werden für nicht erforderlich erachtet. Die Befestigung von Fahr- und Stellflächen ist unter Ziff. A Nr. 3 der Festsetzungen bereits geregelt. Wasserundurchlässige Fahr- und Stellflächen sind ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt gemäß der Abwägung:

- unter Ziff. B 5 / Örtliche Bauvorschriften den Textbaustein zur Freihaltung des Uferstreifens entlang des Filzbaches aufzunehmen
- unter Ziff. B 2 / Örtliche Bauvorschriften den Textbaustein zur Verwendung von Antireflexionsbeschichteten PV – Modulen sowie wasserunbedenklichen Materialien bei der Gründung, wie z.B. Zink – Magnesium Legierung aufzunehmen.

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

7. 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.

Ferner soll gem. LEP 6.2.3 G an geeigneten Standorten auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion [...] hingewirkt werden. Die Planung einer Agri-PV-Anlage trägt diesem Grundsatz Rechnung und ist deshalb grundsätzlich landesplanerisch zu begrüßen.

Natur und Landschaft

Bei der Realisierung der Agri-PV-Fläche ist auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Laut Planunterlagen ist diese Einfassung besonders durch die vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen bereits vor Ort gegeben. Ob diese Voraussetzungen den Belangen von Natur und Landschaft ausreichend gerecht werden, ist durch die zuständigen Fachstellen zu beurteilen. Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Der geplante Geltungsbereich grenzt Richtung Norden an das Naturwaldreservat und Naturschutzgebiet Oberobland Filz an und im Osten zusätzlich an die Moorkette Peiting bis Wessobrunn. Die Auswirkungen der Planung auf die genannten Schutzgebiete wurden im Zuge der Umweltprüfung umfassend geprüft. Aufgrund der Abstände zu den Schutzgebieten, der gewählten Anlagentechnik mit aufgeständerter Bauweise und extensiver Pflege werden im Rahmen der Planunterlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete erwartet. Wir bitten um entsprechende Abstimmung dieser Annahme mit der unteren Naturschutzbehörde.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird in Teilen von wassersensiblen Bereichen (vgl. Umweltatlas Bayern) berührt. Den Belangen der Wasserwirtschaft ist im Hinblick sowohl auf den Schutz des Wassers als auch den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft

Zur Einbindung der Anlagentechnik in den Landschaftsraum wird hier auf die Abwägung der Stellungnahme des LRA – Naturschutz hingewiesen. Neben der bereits von der Fachbehörde beschriebenen Waldkulisse im Norden und Osten des Plangebiets werden weitere Eingrünungsmaßnahmen im Südosten sowie im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt – hier wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Zur Wasserwirtschaft wird auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen des LRA – Wasserrecht sowie des WWA Weilheim – Schongau hingewiesen. Die hierzu vorgebrachten Belange werden vollumfänglich gewürdigt und – sofern zutreffend – bei der Planung berücksichtigt.

Unter Beachtung der Anregungen und Hinweise der vorgenannten Fachbehörden ergeben sich aus der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern darüber hinaus keine Änderungen an der Planung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

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

8. 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 hinsichtlich Waldabstand betroffen.

An das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten Waldflächen an. Die Planung sieht einen Abstand von mind. 12 – 15 m zum Wald vor.

Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass im Bereich des Waldrands bei einer Endbaumhöhe von 25 – 30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gerechnet werden muss.

Weitere forstfachliche Einwände bestehen nicht.

Abwägung:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die seitens der Fachbehörde vorgebrachte Bedenken und Einwände können 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 wider.

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 Landwirtschaft) 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 auszugehen.

Aus dem Bereich Forstwirtschaft:

Der Hinweis zu etwaigen Schäden an der Anlagentechnik, z.B. durch Wind- oder Schneebruch wird zur Kenntnis genommen. Dies ist dem Markt Peiting und dem Anlagenbetreiber bewusst und wird als Naturrisiko hingenommen. Unbeschadet dessen wurde im Vorgespräch mit der Diakonie Herzogsägmühle / Abt. Land- und Forstwirtschaft Möglichkeiten zur „Stärkung“ des Waldrandes, z.B. durch gezielte Herausnahme einzelner, hochstehender (Nadel-) Bäume sowie durch Aufbau eines stufigen Waldrandes angedacht.

Konkrete Festsetzungen oder Hinweise sollen aber aufgrund des äußerst geringen Gefährdungsrisikos (für die menschliche Gesundheit sowie die Tiere) nicht in die gegenständliche Planung mit aufgenommen werden.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

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

9. Deutsche Telekom

Vielen Dank für ihre Beteiligung und die Information. Ich habe die genannten Flurnummern in unserem System überprüft und dort haben wir keine Leitungen liegen. Somit spricht unsererseits nichts gegen den Flächennutzungsplan. Wir haben eine Glasfaserleitung im Flurstück 7892, wo ich sie im unwahrscheinlichen Fall bei unerwarteter Berührung gemäß unserer Kabelschutzanweisung bitten würde aufzupassen.

Abwägung:

Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

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 des Bebauungsplanes Nr. 30 m „Agri Freiflächen-PV Oberobland“ in der Fassung vom 16.09.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Als vorhandene umweltbezogene Informationen werden ausgelegt:

- Planbegründung und Umweltbericht vom 16.09.2025 mit Darlegung, wie die etwaige Gefährdung von (Grund-) Wasser ausgeschlossen werden kann
- Planbegründung und Umweltbericht vom 16.09.2025 mit Darlegung, wie durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet Tatverbotsbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Artenschutz – ausgeschlossen werden können sowie

- Tierökologische artenschutzrechtliche Einschätzung (Vorbericht) vom 06.04.2024 und 05.10.2024 mit Darlegung, in welchem Umfang geschützte Arten betroffen und welche Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen werden.

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

