

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	<b>Nr. 18-1 / Unterbrunn</b> für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Str. und Oberwies <b>Sondergebiet</b> <b>Freiflächenphotovoltaikanlage</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander
Aktenzeichen	GAU 2-266
Plandatum	29.04.2025 (Entwurf)

## Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	4.1    Flächennutzungsplan .....	4
	4.2    Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr.18/ Unterbrunn .....	4
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2012 den Bebauungsplan Nr. 18/ Unterbrunn für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies aufgestellt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans war die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Parallelverfahren durch die 36. FNP-Änderung geändert.

Die Nutzung wurde zeitlich auf 21 Jahre befristet, da gemäß damaligem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auch Photovoltaikanlagen im Außenbereich an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden sein mussten (abgeleitet aus dem Zersiedelungsverbot der Landschaft gemäß Ziel B VI.1 LEP Bayern). Daher wurde der Nachweis geführt, dass im Gemeindegebiet keine für eine Photovoltaiknutzung geeigneten angebundenen Standorte vorhanden sind. Unter dieser Voraussetzung konnte am vorliegenden Standort, der durch Kiesabbau bereits landschaftlich vorbelastet ist, eine befristete, an die Abbaugenehmigungen der umliegenden Kieswerke gekoppelte Nutzung für Freiflächen-Photovoltaik festgesetzt werden.

Mittlerweile haben sich die gesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich geändert, so dass am Standort auch eine dauerhafte Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaik (auf Grundlage eines Bebauungsplans) zulässig wäre. Da außerdem bei der vorhandenen Anlage in Unterbrunn gegenwärtig Investitionen anstehen, die gleichzeitig eine Erhöhung der Leistung ermöglichen, soll die zeitliche Befristung der Nutzung aufgehoben werden.

Daher hat der Bauausschuss der Gemeinde Gauting am 29.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Ausarbeitung der Planunterlagen wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung Nr. 18-1/ Unterbrunn für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies ist es, die zeitliche Befristung der Nutzung aufzuheben, aber weiterhin nach Nutzungsaufgabe die Nachnutzung Fläche für die Landwirtschaft beizubehalten.

## 2. Verfahren

Da mit der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, der Eingriff in Natur und Landschaft bereits erfolgt ist und ausgeglichen wurde, soll das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.

## 3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Unterbrunn zwischen Oberwieser Straße und Oberwies und hat eine Größe von etwa 4,35 ha. Es umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1071, 1072 Tf. und 1070 Tf.. Das Plangebiet wird über die asphaltierte Gemeindeverbindungsstraße (Oberwieser Straße) erschlossen, die die Hochstadter Straße im Süden mit der Weißlinger Straße (St 2349) im Norden verbindet.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde.

In der 36. Flächennutzungsplan-Änderung i.d.F. vom 07.06.2011 wurde das Plangebiet bereits als SO Freiflächen-Photovoltaikanlage mit der Nachfolgenutzung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

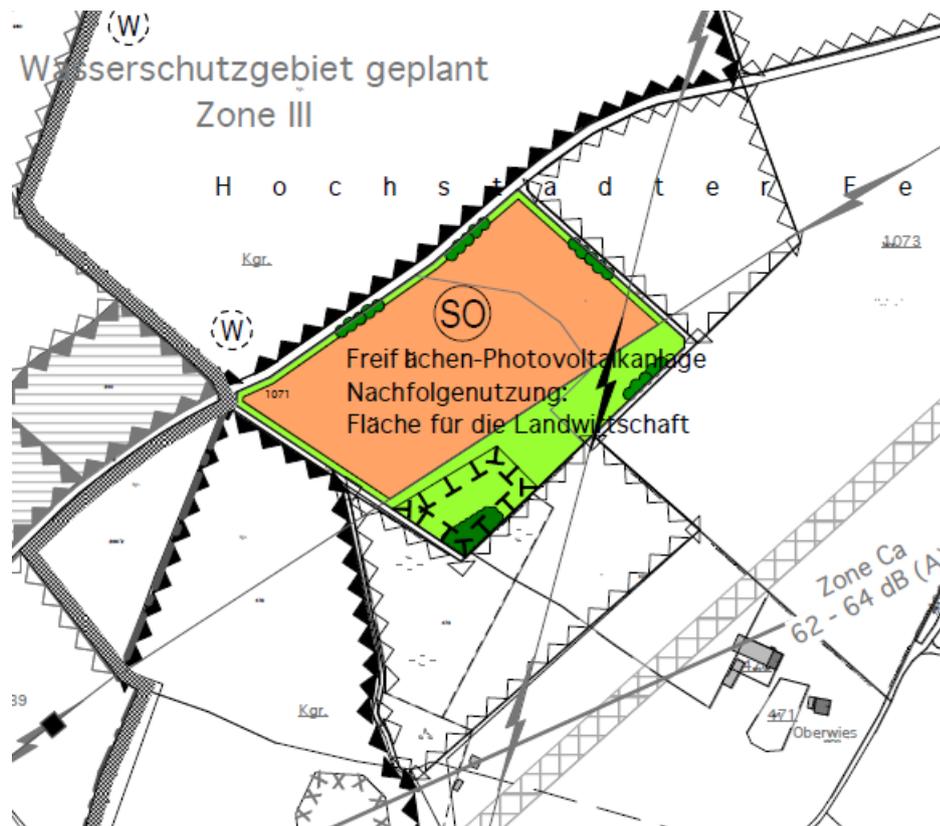


Abb. 1    Auszug aus der 36. FNP-Änderung i.d.F. vom 07.06.2011, o. Maßstab

### 4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr.18/ Unterbrunn

Der Bebauungsplan Nr. 18/ Unterbrunn, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 01.03.2012, setzt das Planungsgebiet gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche von 11.900 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 2,8 m festgesetzt. Die Lage der baulichen Anlagen ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzung zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

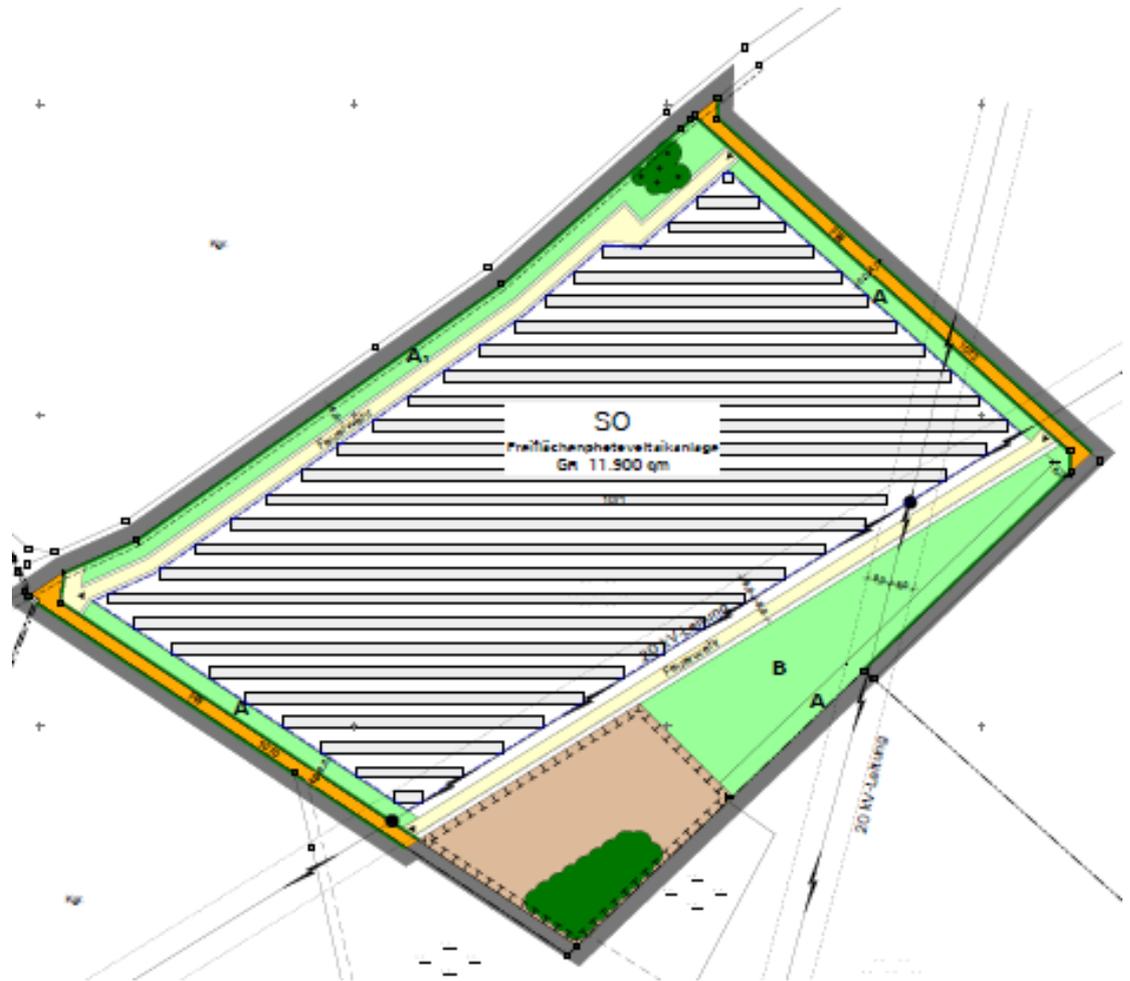


Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 / Unterbrunn, o. Maßstab

## 5. Planinhalte

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 18-1/ Unterbrunn wird lediglich die Festsetzung A.2.5 zur Art der baulichen Nutzung geändert:

Bisher war die Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich auf max. 21 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans befristet. Damit wurde die Photovoltaik-Anlage an die Laufzeiten der Kiesabbaugenehmigungen in der Umgebung gebunden. Die längste genehmigte Laufzeit für das Kieswerk Unterbrunn (Fa. Trinkl) im Nordwesten und Norden hat eine Laufzeit bis einschließlich 31.12.2029 inkl. einer 10-jährigen Verlängerungsoption. Die Verfüllzeit ist dabei inbegriffen.

Nach heutigen planungsrechtliche Vorgaben und vor dem Hintergrund des wachsenden Bedarfs an erneuerbaren Energien ist eine dauerhafte Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik im Interesse der Gemeinde Gauting. Allerdings soll nach einer möglichen Aufgabe der Nutzung weiterhin ein Rückbau der Anlage und eine anschließende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt werden.

Daher soll die Nutzung künftig unabhängig von den umgebenden Kiesabbaugebieten bis zu ihrer Aufgabe zulässig sein. Nach Nutzungsaufgabe wird jedoch ein Rückbau und eine Nachnutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

