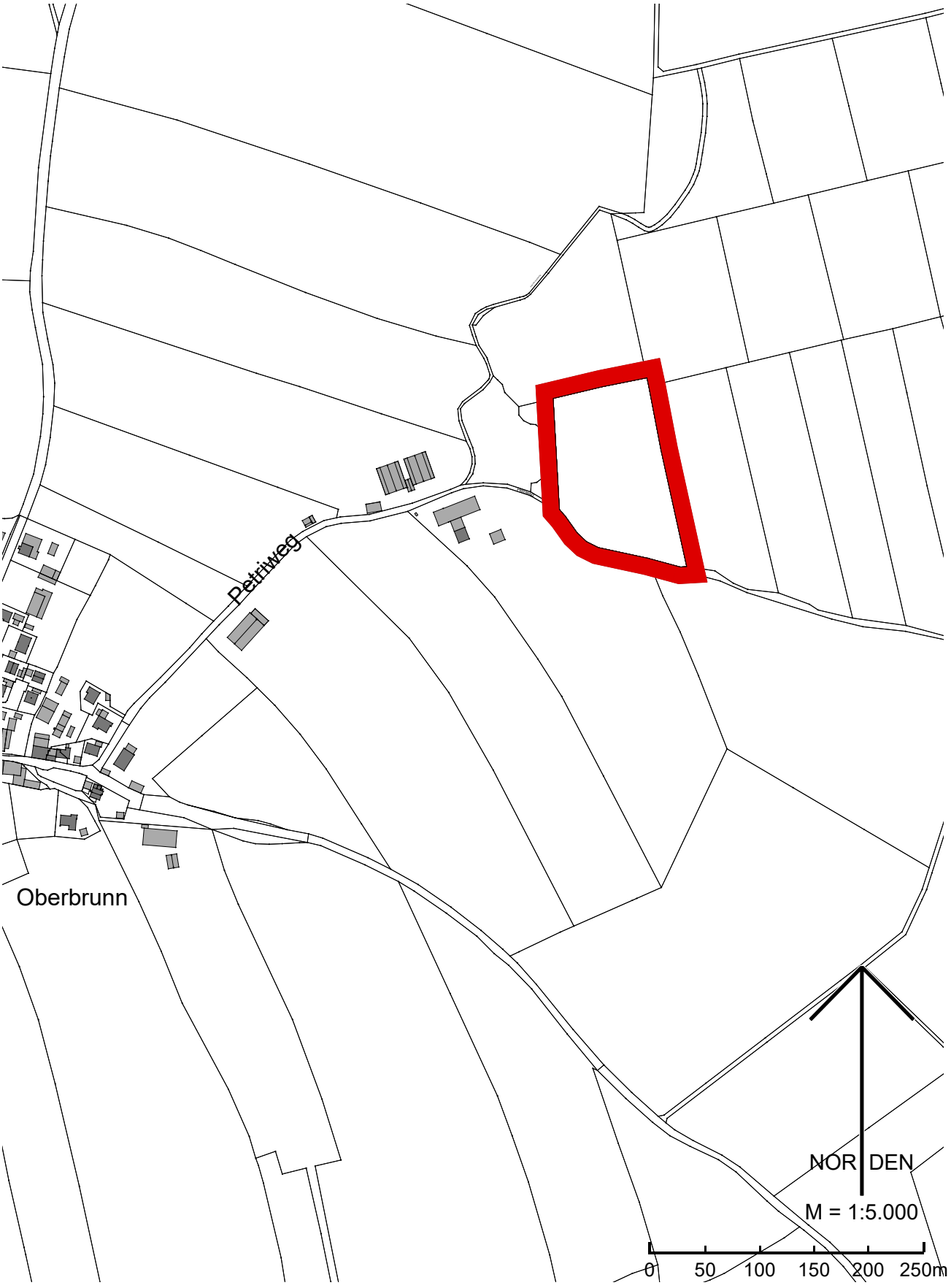
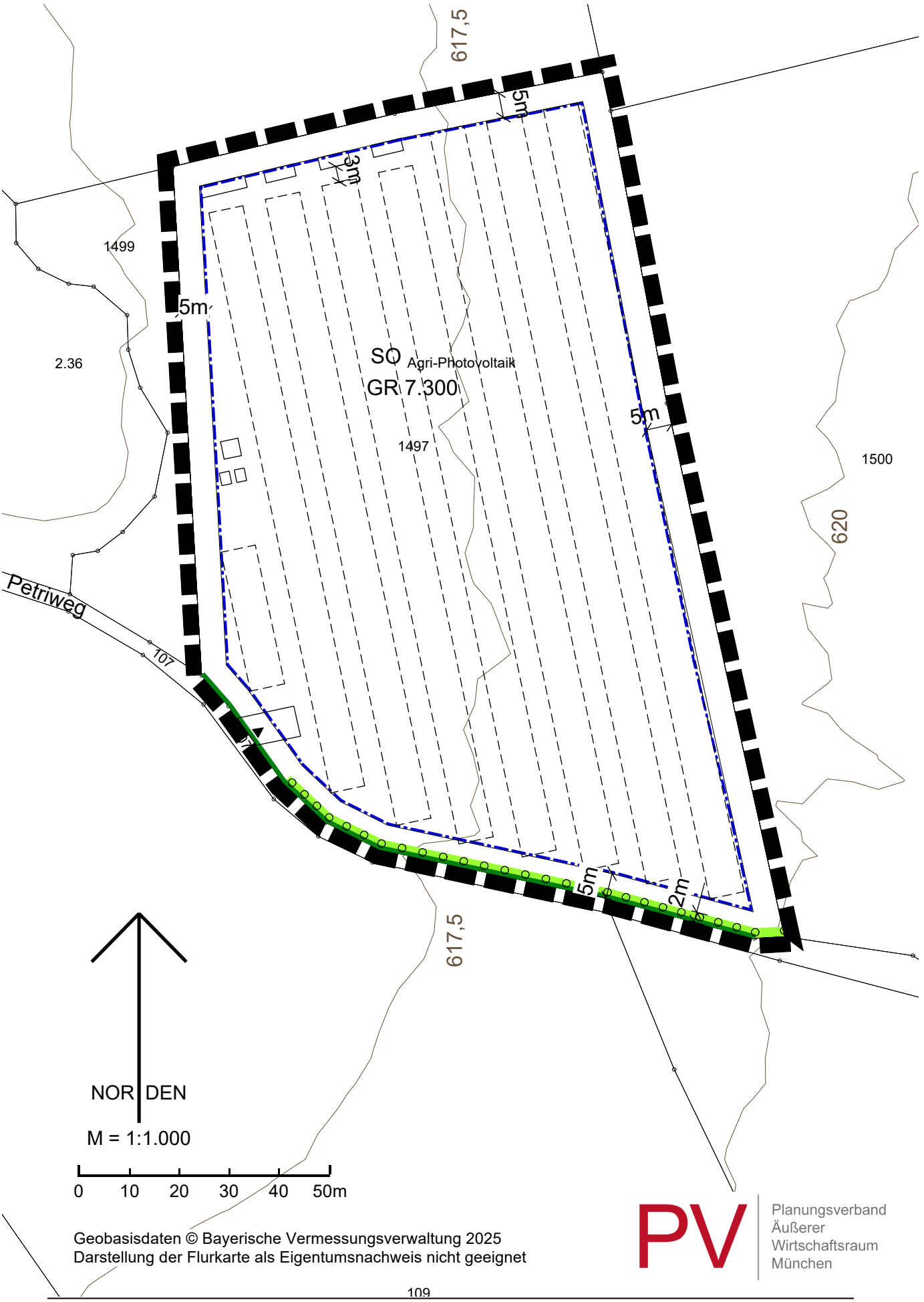
Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	**Nr. 23/ Unterbrunn** **Für einen Teilbereich nördlich des Petriwegs, Fl.-Nr. 1497, Gem. Unterbrunn**
Entwurf	Dipl. -Ing. Andrea Krichenbauer Birkenallee 22a, 82349 Pentenried
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft 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	PM QS:
Aktenzeichen	GAU 2-67
Plandatum	13.10.2026 (Entwurf) 14.04.2026 (Vorentwurf)

Die geänderten Textpassagen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F. vom 14.04.2026 werden für die öffentliche Beteiligung blau hervorgehoben. Die unveränderten Textpassagen werden in Normalschrift übernommen.

Satzung

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.


Petriweg
Oberbrunn
NORDEN
M = 1:5.000
0 50 100 150 200 250m



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO$_{\text{Agri-Photovoltaik}}$** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Agri-Photovoltaik“

2.1.1 Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ohne Beton-Fundamente zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere Transformatoren- und Technikgebäude, Übergabestationen sowie Einfriedungen), Batteriespeicher für Mischstrom und Nebenanlagen, die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind (Viehtränken).

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 7.300** zulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern. 7.300 m² Davon darf die durch Technikgebäude, Verkehrsflächen Speicher und Nebenanlagen versiegelte Fläche max. 200 m² betragen.

3.2 Die Zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Absatz 4 BauNVO nicht überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorengebäude und Gebäuden für Solarstromspeicher, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,5 m.

3.4 Die max. zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 4,6 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module.

3.5 Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 2,1 m.

3.6 Der Abstand zwischen den Modulen beträgt mind. 4,5 m.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Transformatoren-, Technikgebäude und Gebäude für Solarstromspeicher sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 Die Einfriedung der Anlage ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Stellplätze sind in einem Bereich von bis zu 25 m Abstand zur nach A 5.2 festgesetzten Lage der Zufahrt auch außerhalb der Baugrenze zulässig

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Zufahrt

5.3 Für Zufahrten und befestigte Flächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

6.1 Eingrünung
einreihige gemischte Hecke

6.2 Mindestpflanzqualitäten:

Für Pflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

6.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

6.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

6.5 Die maximale Höhe der Einfriedung darf 2,2 m betragen.

7 Bemaßung

7.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

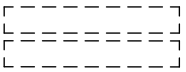
B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 1497 Flurstücksnummer, z.B. 1497

3 

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 4620 m ü. NHN natürliches Gelände gemäß Festsetzung 3.3

4  Vorgeschlagene Modulreihen

5  Vorgeschlagene Gebäude und Speicher

6 Grünordnung

6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

6.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

7.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9 Brandschutz

Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Der Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse

zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zur Anlage für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlag angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 1400 einzurichten. Transformatorenstationen und Solarstromspeicher müssen erreichbar sein.
Die Löschwasserversorgung erfolgt über wasserführende Fahrzeuge.

10 Bodenschutz
Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Die Anforderungen der §§ 6- 8 BBodSchV sind einzuhalten

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12 Das Waschen der Module darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

13 Rückbau
Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandlos zu entfernen.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann/ bei der Gemeinde Gauting zur Einsichtnahme bereitgehalten. (https://umfragen.bayern.de/limesurvey/index.php/324235?lang=de).]

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Gemeinde	Gauting, den .....
	..... Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2026 hat in der Zeit vom 12.05.2026 bis 12.06.2026 durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 12.05.2026 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 12.06.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2025 aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

6. Die Gemeinde Gauting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gauting, den .....

   .....

   (Siegel) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Gauting, den .....

   .....

   (Siegel) Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gauting, den .....

.....

(Siegel) Maximilian Platzer, Erst Bürgermeister