



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

22.07.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Markt Peiting; 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30m „Agri Freiflächen PV Oberobland,,; frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss

Anlagen:

01_250701-FNP-VE-planzeichnung

Sachverhalt:

A) 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Markt Peiting plant im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der regenerativen Wärmeversorgungsanlage in Unterobland auch die Stromversorgung für den Ortsteil Herzogsägmühle auf regenerative Stromerzeugung umzustellen. In diesem Zusammenhang sollen neben den bereits geplanten PV – Anlagen in Unterobland, welche teilweise auch zur Versorgung der Anlagentechnik der Heizzentrale dienen, weitere sogenannte Agri PV – Anlagen im Bereich Oberobland errichtet werden. Bei Agri PV – Anlagen kann die Stromgewinnung mit der weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbunden werden, d.h. die Anlagen sind entweder aufgeständert oder werden mit entsprechenden Abständen zueinander gebaut.

Ziel der gegenständliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Peiting ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Sondergebiet Energieversorgung“ mit parallel verlaufendem Bebauungsplanverfahren Nr. 30m „Agri PV-Anlagen Oberobland“.

B) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30m „Agri PV-Anlagen Oberobland“

Die Marktgemeinde Peiting verfolgt seit mehreren Jahren eine konsequente Neuausrichtung der Energieversorgung im Bereich des Ortsteils Herzogsägmühle. Neben dem bereits laufenden Umbau der Wärmeversorgung auf regenerative Energiequellen wird ergänzend eine Umstellung der Stromversorgung auf lokal erzeugten erneuerbaren Strom angestrebt. Im Sinne einer nachhaltigen und langfristig stabilen Versorgung wird hierzu die Errichtung von sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV) im Ortsteil Herzogsägmühle Oberobland vorgesehen.

Die Besonderheit der geplanten Agri-PV-Anlagen liegt in der Kombination von Energieerzeugung und landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die aufgeständerte Bauweise und die Anordnung mit ausreichenden Reihenabständen wird es ermöglicht, die Flächen weiterhin als Grünland für die Weidehaltung zu bewirtschaften. Gleichzeitig wird durch die Solarstromproduktion ein wesentlicher Beitrag zur Stromversorgung der Heizzentrale und der gesamten Infrastruktur der Herzogsägmühle geleistet. Die Errichtung der Anlagen erfolgt im engen Zusammenhang mit der bereits genehmigten regenerativen Wärmeversorgung in Unterobland.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30m werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die hierfür erforderlichen Sondergebietsflächen auszuweisen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Marktgemeinde Peiting im Ortsteil Herzogsägmühle auf der oberen Lechterrassenebene (Oberobland). Es liegt östlich der landwirtschaftlichen

Betriebsflächen der Herzogsägmühle und wird durch bestehende lineare Gehölzstrukturen und den sogenannten „Hutewald“ gegliedert, welche erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen, die westlich und östlich dieser Gehölzstrukturen liegen. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an. Südlich schließen sich Offenlandbereiche mit leichter Hangneigung an, die den Übergang zur bestehenden Bebauung der Herzogsägmühle und des Ortsteils Herzogsägmühle bilden. Im Südosten befinden sich innerhalb einer kleineren Waldparzelle der Friedhof Herzogsägmühle sowie der integrative Naturkindergarten „Am Weiherhäusle“.

Der Entwässerungsgraben (Filzbach), welcher das Plangebiet von Süden nach Norden durchzieht bleibt von baulichen Maßnahmen freigestellt. In diesen Bereichen wird keine Bebauung vorgesehen, die Bauräume enden mit einem Mindestabstand von 12 Meter beidseitig des Grabens und den begleitenden Gehölzen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 47 ha. Er erstreckt sich über die Grundstücke FlStNrn. 7756, 7757, 7774 (CEF), 7775, 7776, 7823, 7826 (CEF), 7836, 7837/2, 7839 und 7892/5 (ganz bzw. in Teilflächen).

Die Flächen mit Bauräumen überplanten Flächen (ca. 38 ha) werden landwirtschaftlich genutzt, vorwiegend als Weideland. Im Zuge der Planung werden diese bestehenden Nutzungen auf unter 15% der Baufeldflächen durch die Agri-Photovoltaikanlage ergänzt, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung zu 85% aufrechterhalten bleiben kann. Auch die Fläche unterhalb der PV – Anlage steht aufgrund der hoch aufgeständerten Tische für die Viehbeweidung noch zu Verfügung, die Rinder können diese als Unterstellflächen nutzen.

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet Energieversorgung (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie aus Photovoltaik, die für den Betrieb der örtlichen Energieversorgung vorgesehen sind. Ergänzend sind die hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, technische Betriebsgebäude sowie die notwendigen Lager-, Wartungs- und Funktionsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Wohn- und Aufenthaltsräume sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen und entsprechend auch nicht zulässig.

Die gesamten Unterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30m „Agri PV-Anlagen Oberobland.“ sind auf der Homepage des Marktes Peiting unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.peiting.de/bekanntmachung-aufstellungsbeschluss-9-aenderung-fnp-und-bplan-nr-90-m-agri-freiflaechen-pv-oberobland/>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30m „Agri PV-Anlagen Oberobland.“ des Marktes Peiting wird im Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 9. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Stadt Schongau wird als berührte Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 frühzeitig am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Bauverwaltung hat geprüft, ob die Stadt Schongau durch die vorliegende Bauleitplanung der Nachbargemeinde betroffen ist. Dies ist nicht der Fall, die beabsichtigte Planung lässt keine negativen Auswirkungen auf die Stadt Schongau erwarten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dass mit der Planung des Marktes Peiting Einverständnis besteht, da keine von der Stadt Schongau wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.
Dies gilt auch für zukünftige Beteiligungen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.