Gemeinde Unterdießen

Landkreis Landsberg am Lech

1. Änderung des Bebauungsplans

„Nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht

Stand: November 2024
Geändert 29.07.2025

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)

2. Derzeitiger Umweltzustand; Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.6 Schutzgut Mensch

2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

5. Prüfung von Planungsalternativen

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

6.3 Monitoring

6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Die Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan betrifft eine kleine Teilfläche mit ca. 225 m im Norden des ausgewiesenen Sondergebietes für Fotovoltaik nahe der nördlichen Gemeindegrenze.
Der Bereich ist von Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.
Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Mobilfunkmast mit einer Höhe von etwa 40 m errichtet werden anstatt der bisher zulässigen PV-Module.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region 14 München) enthält keine speziellen Planungsaussagen zum Geltungsbereich.

Aus den Fachplänen und Fachgesetzen sind keine spezifischen Aussagen zum Umweltschutz abzuleiten.
Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz, amtlich kartierte oder/ und gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Bayernatlas verwendet.

Die Bewertung der relevanten Schutzgüter erfolgt auf Grundlage des aktuellen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMWBV (2021). Die Anwendung der Eingriffsregelung basiert auf der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1 Schutzgut Boden

Nach bisheriger Planung wäre lediglich eine sehr geringfügige Versiegelung durch Fundamente zulässig, ansonsten ist eine extensive Bewirtschaftung ohne Dünger und chem. Pflanzenschutzmitteln festgesetzt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine Versiegelung mit Bauwerken (Mast mit gut 100 qm großer Fundamentplatte, Bauwerk für Systemtechnik) und Erschließungsflächen mit einer Fläche von 225 qm nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen ganz oder weitgehend verloren gehen. Oberirdisch dürfen 55 qm überbaut werden.
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im flächenmäßig kleinen Änderungsbereich sind hoch.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind generell nicht betroffen, auf das Grundwasser hat die bisherige Planung keine nennenswerten Auswirkungen.

Auswirkungen der Planung
Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Überbauung bzw. das großflächige Fundament eingeschränkt, allerdings wird das Wasser im Umfeld der Bauwerke versickern können. Die Reinigungswirkung des Bodens nimmt im Geltungsbereich durch Verlust der belebten Bodenzone ab.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die bisherige Planung hatte nur geringen Einfluss auf den Luftaustausch, lediglich das Mikroklima wird durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen (Bedeutung für die Kaltluftentstehung) mit Modulen etwas verändert.

Auswirkungen der Planung
Der kleinräumige Eingriff durch die Errichtung des Mobilfunkmastes mit Erschließungsflächen wird sich nicht nennenswert auf das Schutzgut Klima/ Luft auswirken.

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die bisherige Planung sieht die Entwicklung von extensivem Grünland innerhalb des Sondergebietes vor. Der zu erwartende Biotoptyp wäre G212 – mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland mit einer Wertigkeit von 8 Wertpunkten/ qm.

Auswirkungen der Planung
Auf einer Fläche von 225 qm wird anstatt des Extensivgrünlandes eine Schotter-/ Kiesfläche mit untergeordneten oberflächlichen Bauwerken entstehen. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Zeit auf wenig genutzten Teilflächen magere Ruderalfluren entwickeln werden.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Bereich einer Lechterrasse, die einer intensiven land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Mehrere Waldflächen umgeben den Geltungsbereich nach allen Richtungen, teilweise sind kleinere landwirtschaftliche Flächen eingelagert. Nahe des Geltungsbereiches verläuft ein Bahngleis für Güterbahnen, gut 500 m weiter östlich die Bundesstraße B 17. Gut 600 m westlich des Bearbeitungsgebietes liegt der Weiler Geratshofen. Eine nennenswerte Bedeutung der Landschaft für die Erholungsnutzung ist aufgrund der Lage und Einflüsse durch die östlich verlaufenden Verkehrstrassen nicht festzustellen.
Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild gemäß Anlage 2.2 der BayKompV: mittel

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der Fernwirkung stellt ein Mobilfunkmast mit der geplanten Höhe einen starken Eingriff in das Landschaftsbild dar. Mindernd wirken sich die umgebenden Waldbestände aus, die nach allen Richtungen das Bauwerk umspielen.

2.6 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Vorbelastungen aufgrund von Verkehrslärm gekennzeichnet. Die bisherige Planung enthält keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen durch Emissionen. Da der Geltungsbereich weder in einem für die Erholungsnutzung relevanten Bereich liegt, noch eine Nähe zu Siedlungen aufweist, ist die Bedeutung des Schutzgutes Mensch diesbezüglich gering.

Auswirkungen der Planung:

Wesentliche Auswirkung der Planänderung sind Emissionen durch die Funkstrahlung. Die Anlage muss die gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Wohnbebauung im Umfeld einhalten.
Seitens der Bundesnetzagentur wurde der Standort nach den Regelungen der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder bewertet und eine Standortbescheinigung ausgestellt. Die festgelegten systembezogenen Sicherheitsabstände zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern betreffen nur den Nahbereich.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und in seinem Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung würde die bisherige Planung umgesetzt mit den jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme von Auswirkungen des Eingriffs ist die Situierung umgeben von Waldbeständen in einem bereits durch Verkehrstrassen vorbelasteten Raum.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind kaum Möglichkeiten für die Minimierung des Eingriffs gegeben.
Anzuführen ist die wasserdurchlässige Teilversiegelung von Freiflächen, soweit möglich. Die Bodenfreiheit der Einzäunung muss mindestens 10-15 cm betragen, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

1. Ausgleich für Versiegelung:

Der notwendige Ausgleich für die Versiegelung und Teilversiegelung der Fläche gegenüber des bisher geplanten extensiven Grünlandes im Sondergebiet PV-Anlage bemisst sich folgendermaßen:

225 qm x 0,7 GRZ x 8 WP/qm = 1.260 Wertpunkte

Aufgrund der vollständigen Teilversiegelung bzw. Versiegelung wird eine theoretische Grundflächenzahl von 0,7 zugrundegelegt, die bei regulärer 50% iger Überschreitung etwa die entsprechende Versiegelung ergäbe.
Als Ausgangszustand wird ein mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland mit 8 Wertpunkten/ qm angenommen (G212).

Für die PV-Anlagen war bereits ein Ausgleich mit dem Faktor 0,1 festgesetzt worden.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche am westlichen Rand der südlichen Sondergebietsfläche ist größer bemessen, als für die PV-Anlagen erforderlich. 2.715 qm beträgt der Überschuss an Ausgleichsfläche gegenüber dem Bedarf PV. Die Aufwertung beträgt nach BayKompV bei einem Ausgangszustand Acker für mesophiles Gebüsch (B112) 8 Wertpunkte/ qm, für mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) 4 Wertpunkte/ qm. Festgesetzt ist eine „lose Heckenstruktur“, es ist deswegen davon auszugehen, dass es einen gewissen Anteil gehölzfreier Bereiche gibt. Unter Annahme einer mittleren Aufwertung von 6 Wertpunkten/ qm ist **ein Flächenbedarf von 210 qm** festzustellen.

2. Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Der Ausgleich erfolgt nach den Vollzugshinweisen zum Ausgleich bestimmter vertikaler Eingriffe gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung durch Ersatzzahlung.
Es ist eine Masthöhe von 41 m festgesetzt, damit handelt es sich um eine hohe vorhabenbezogene Wirkung.
Die Wertigkeit des Landschaftsbildes gemäß Anlage 2.2 der BayKompV ist mittel.
Demnach ist die Ersatzzahlung mit 5 % der Herstellungskosten anzunehmen. Die Festlegung der Ersatzzahlung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Der Planung liegt ein konkreter Antrag des Mobilfunkbetreibers zugrunde, für den seitens der Bundesnetzagentur eine Standortbescheinigung vorliegt. Die örtlichen Gegebenheiten sind aufgrund der Lage umgeben von Waldbestand und mit Entfernung zu Siedlungen günstig.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten innerhalb des Änderungsbereiches. Die angrenzenden Waldflächen und Gehölze sind geeigneter Lebensraum für einige Vogelarten sowie Fledermäuse. Auch für die Haselmaus sind dort geeignete Strukturen vorzufinden.
Da in die benachbarten Gehölzbestände nicht eingegriffen wird, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
Die Planung lässt keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz erwarten.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).
Es sind keine unvorhergesehenen Auswirkungen zu befürchten, deswegen ist ein Monitoring nicht erforderlich.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung erlaubt die Errichtung eines Mobilfunkmastes am nördlichen Rand der Gemeinde Unterdießen im Bereich eines bisher festgesetzten Sondergebietes Freiflächen-PV. Der Standort ist nach allen Seiten direkt oder mittelbar von Waldgrundstücken umgeben. Vorbelastungen durch eine Güterverkehrstrasse und die Bundesstraße 17 sind gegeben. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich gut 600 m entfernt.
Die Errichtung eines Mobilfunkmastes stellt im Wesentlichen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Auf kleiner Fläche findet eine (Teil-) Versiegelung mit entsprechendem Verlust von Lebensraum statt.
Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch Ersatzzahlung gem. BayKompV.
Für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensräume durch Versiegelung von bisher festgesetztem artenreichem Grünland wird der Ausgleich im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche westlich des südlichen Sondergebietes für Freiflächenphotovoltaik erbracht.