



Marktgemeinde Dießen

Bebauungsplan Dießen Ir - „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd“

Begründung

Planfertiger:

Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen

und

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg

Inhalt :

- | | |
|----|-------------------------------|
| A) | Begründung |
| B) | Umweltbericht mit Anlage 1-UB |

Fassung : 22.05.2023 Vorentwurf

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung:

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften
- 2.3 Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 3.1 Lage / Größe / Abgrenzung
- 3.2 Nutzungen
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Emissionen
- 3.5 Flora / Fauna
- 3.6 Boden
- 3.7 Denkmäler
- 3.8 Wasser

4. Planinhalte

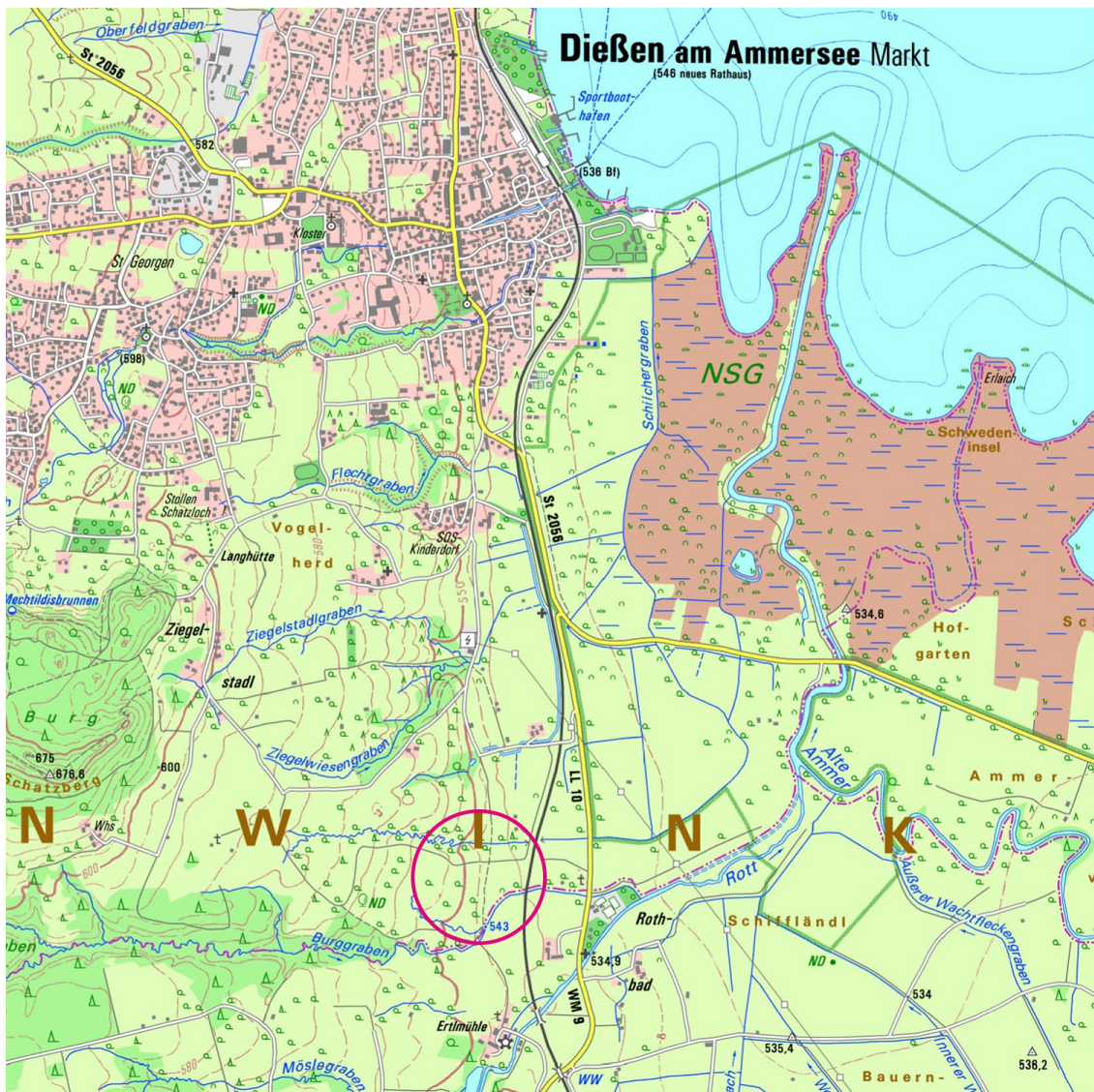
5. Eingriff / Ausgleich

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

7. Rückbau der Freiflächenphotovoltaikanlage



Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet (Nordfläche)



Kartenausschnitt Ammersee Südwest

1. Anlass und Ziel der Planung:

Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 beschlossen, für die Grundstücke FINrn.771, 772 Tfl., 773 TFl., 783/5, 748 Tf (Weg),. Gem. Dießen im Süden des Hauptortes Dießen, westlich der Bahnlinie und nahe der Gemeindegrenze zu Raisting, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.09.2022 wurden die Geltungsbereiche geändert bzw. erweitert. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst jetzt die FINrn. 756, 756/2, 757, 771, 772, 773, 774, 775, 783, 783/5, 783/6, 640 Tf (Bahnweg) und 748 Tf (Weg), Beim Bebauungsplan Dießen Ir „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd“ umfasst der Geltungsbereich jetzt die Grundstücke FINn. 771, 772, 773, 774, 775, 783, 783/5, 783/6, 640 Tf (Bahnweg) und 748 Tf (Weg), Die auch bei uns immer klarer zu Tage tretenden Auswirkungen des Klimawandels zeigen, dass die Abkehr von fossilen Brennstoffen und ein zügiger Ausbau der erneuerbaren Energien dringend notwendig sind. Es sind erhebliche gesellschaftliche Anstrengungen nötig, um noch ein rechtzeitiges Umsteuern zu realisieren.

Für die Errichtung und den Betrieb der Anlage wird ein regionaler Betreiber unter Beteiligung der Marktgemeinde Dießen beauftragt. Die betroffenen Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Marktgemeinde Dießen (FINrn. 771, 783/5 und 783/6) und in Privatbesitz. Für die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits entsprechende Pachtverträge abgeschlossen.

Die Marktgemeinde ist somit am ökonomischen Nutzen beteiligt und hat ein vertraglich gesichertes Mitspracherecht zur Nutzung des Ökostroms im Stromnetz der Marktgemeinde Dießen. Der Strom wird direkt im örtlichen Stromnetz vermarktet. Die neue Anlage stellt einen weiteren Baustein des Konzeptes der Marktgemeinde Dießen zur Produktion und Nutzung von Strom aus erneuerbarer Energie im Gemeindegebiet dar.



Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet mit 2 x 20 KV Leitung

Die Anlage wird bereits nach 3 Jahren klimaneutral arbeiten.

Ab dem 4. Betriebsjahr wird die CO² neutrale Produktion ca. 3,2 Millionen kWh/anno Strom aus erneuerbaren Energien betragen. Das entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von ca. 700 Drei- Personenhaushalten in der Region.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs (FINrn. 783/5 Tf. und 783/6 Tf. Gem. Dießen) wird entlang der Bahnlinie Geltendorf-Weilheim vorsorglich die Trasse für die mögliche künftige Radwegeverbindung nach Raisting vorgesehen. Sie wird als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung in die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, in dem das Gebiet bisher als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ ausgewiesen ist. Die Gebietsabgrenzung der 4. FNP-Änderung erstreckt sich weiter nach Westen und ist somit deutlich größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die künftige PV-Anlage ist in eine Fläche Nord und eine Fläche Süd aufgeteilt. Zwischen beiden Teilflächen liegen ausgenommene FINrn.: die Extensivwiesen 783/5 und 783/6, die FINr.774 mit einer Extensivwiese und einer Landwirtschaftsfläche ohne Module und die mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaute Flur-Nr. 783.

Der Eigentümer der Flur-Nr. 774 möchte sich an dem Projekt zur Errichtung der PV-Anlage derzeit nicht beteiligen; die Nutzung des landwirtschaftlich genutzten Teilbereichs für Freiflächenphotovoltaik wäre jedoch aus städtebaulichen Gründe sinnvoll gewesen.

Für den nördlichen (FINrn.771, 772 und 773) und östlichen Teil (FINrn.783/5 und 783/6) des Gebiets wurde vom Planungsbüro Suttner aus Weil im Juni 2022 ein Gutachten zur naturschutzfachlichen Eignung der Flächen im Norden für die PV-Anlage sowie im Osten als Ausgleichsfläche erstellt.

Zur Eingriffsbilanzierung wird ein Ministeriumsschreiben vom 10.12.2021 herangezogen, wonach bei Einhaltung zahlreicher Vorgaben zur ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der Flächen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden kann.

Die Anlage ist EEG (Energie Einspar Gesetz) konform, da sie im Bereich von Bahngleisen (500 m Abstandskorridor) und im Bereich benachteiligter Flächen zum Liegen kommt. Die Anlage ist kleinteilig konzipiert, um sich dem Landschaftsbild anzupassen.

Durch das Nutzungskonzept erfolgt eine Aufwertung der bisherigen Biodiversität.

Der bisherige Pächter der Wiesenflächen ist mit der angestrebten gemeinsamen Nutzung zur Flächenpflege einverstanden. Geplant ist eine modifizierte „Agrophotovoltaik-Nutzung“; das heißt, dass eine Kooperation zwischen gewerblicher Stromgewinnung und Bio Landwirtschaft stattfindet. Auf Grund der „Grundstückspflege“ durch die Beweidung mit Jungvieh werden die Flächen somit größtenteils nicht ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dießen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Marktgemeinde im allgemeinen ländlichen Raum, welchem durch den Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wurde.

Die Planung folgt damit den Leitgedanken folgender Vorgaben des LEP (Stand 01.01.2020):

Z 1.1.1: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Auch der Regionalplan trifft Aussagen zum Klimaschutz / Energiegewinnung Kultureinrichtungen. Detaillierte Angaben dazu sind im Umweltbericht enthalten.

Der Markt Dießen bekennt sich zu den Flächensparzielen G 3.1 und G 3.2 des LEP.

Die vorliegende Planung stellt zwar eine Flächenneuausweisung dar, durch die geplante Möglichkeit der Beweidung der PV-Anlage wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aber

erhalten bleiben. Diese extensive landwirtschaftliche Nutzung kann mit entsprechenden Vorgaben sogar in gewisser Hinsicht zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

Da Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, kommt die Planung mit einer, bezogen auf die letztendliche Nutzung, sehr geringen Flächeninanspruchnahme aus.

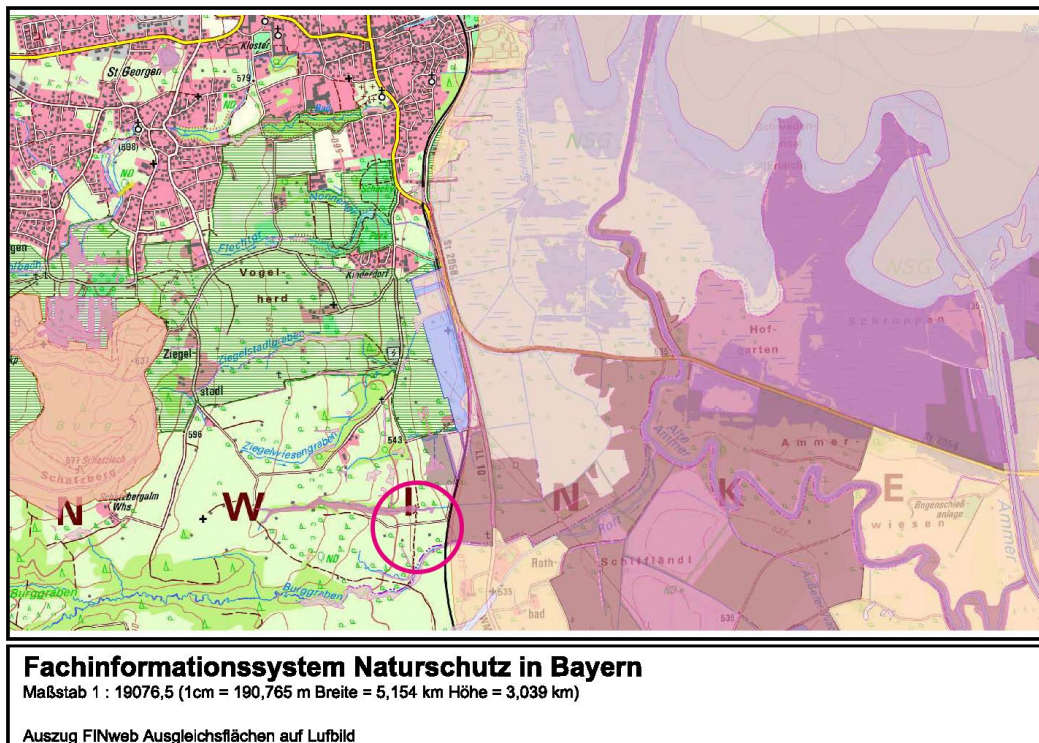
Freiflächenphotovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsbestandteile zu. Deshalb sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Seit 2017 können in Bayern PV-Anlagen nicht nur auf vorbelasteten Standorten, Konversionsflächen etc., sondern auch in "landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten" auf Acker- und Grünlandflächen errichtet und gefördert werden.

Die Grundsätze des LEP und auch des Regionalplans werden mit dem geplanten Standort eingehalten.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen Süd ist nach dem EEG 2021 förderfähig aufgrund ihrer Lage auf vorbelastetem Standort entlang der Schienenwege (500 m breiter Korridor). Nach dem Energie Einspar Gesetz (EEG 2021) ist für Freiflächenanlagen entlang Verkehrswegen mit einer Nennleistung von 750 kW bis 20 MW die Teilnahme an EEG-Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich, bei Zuschlag erfolgt Förderung. Siehe dazu auch die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, Rundschreiben, Stand 10.12.2021.

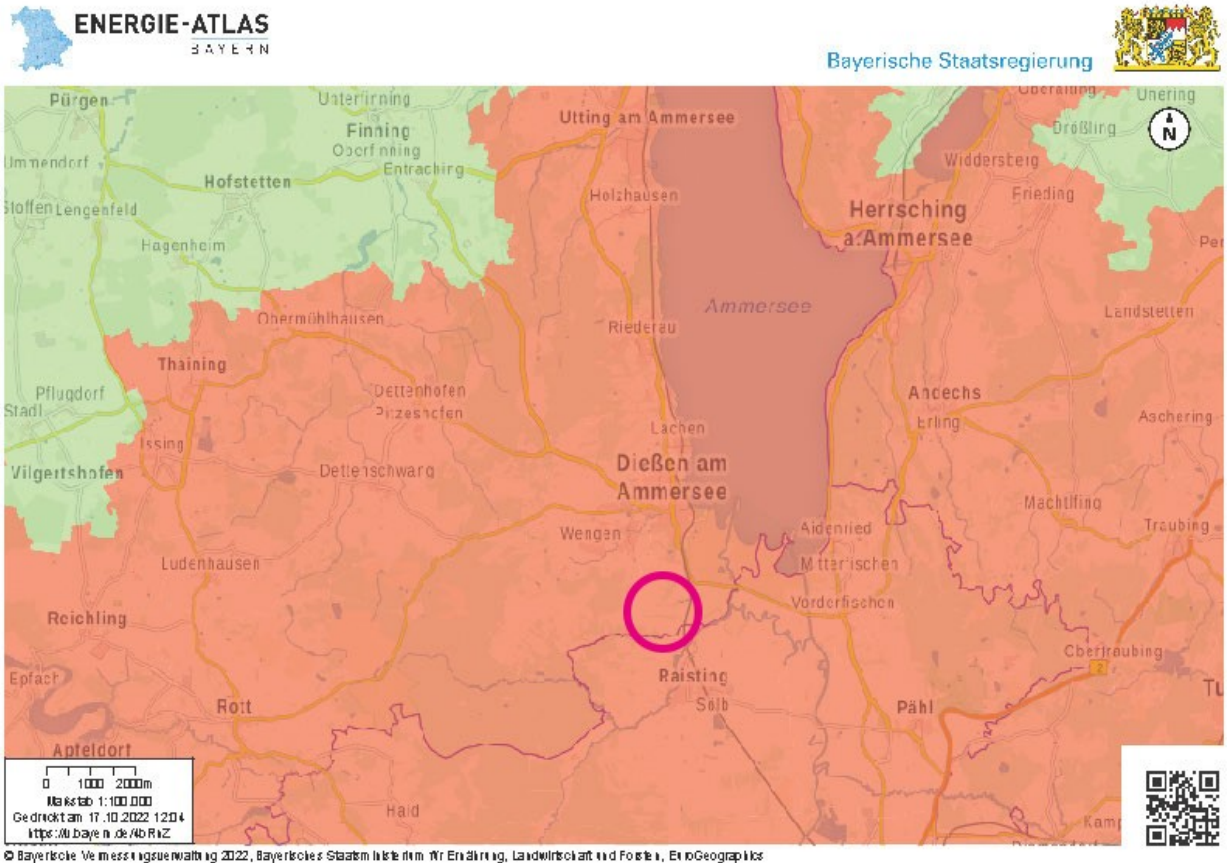
2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Schutzgebiete gem. FIN Web (Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern)
kein Landschaftsschutz, siehe auch Umweltbericht.



2.3 Bodenschutz

Ziel ist es, die bestehende Wiese zu erhalten und durch die Beweidung / Abstände die ökologische Vielfalt evtl. noch zu verbessern; siehe dazu auch detaillierte Angaben im Umweltbericht.

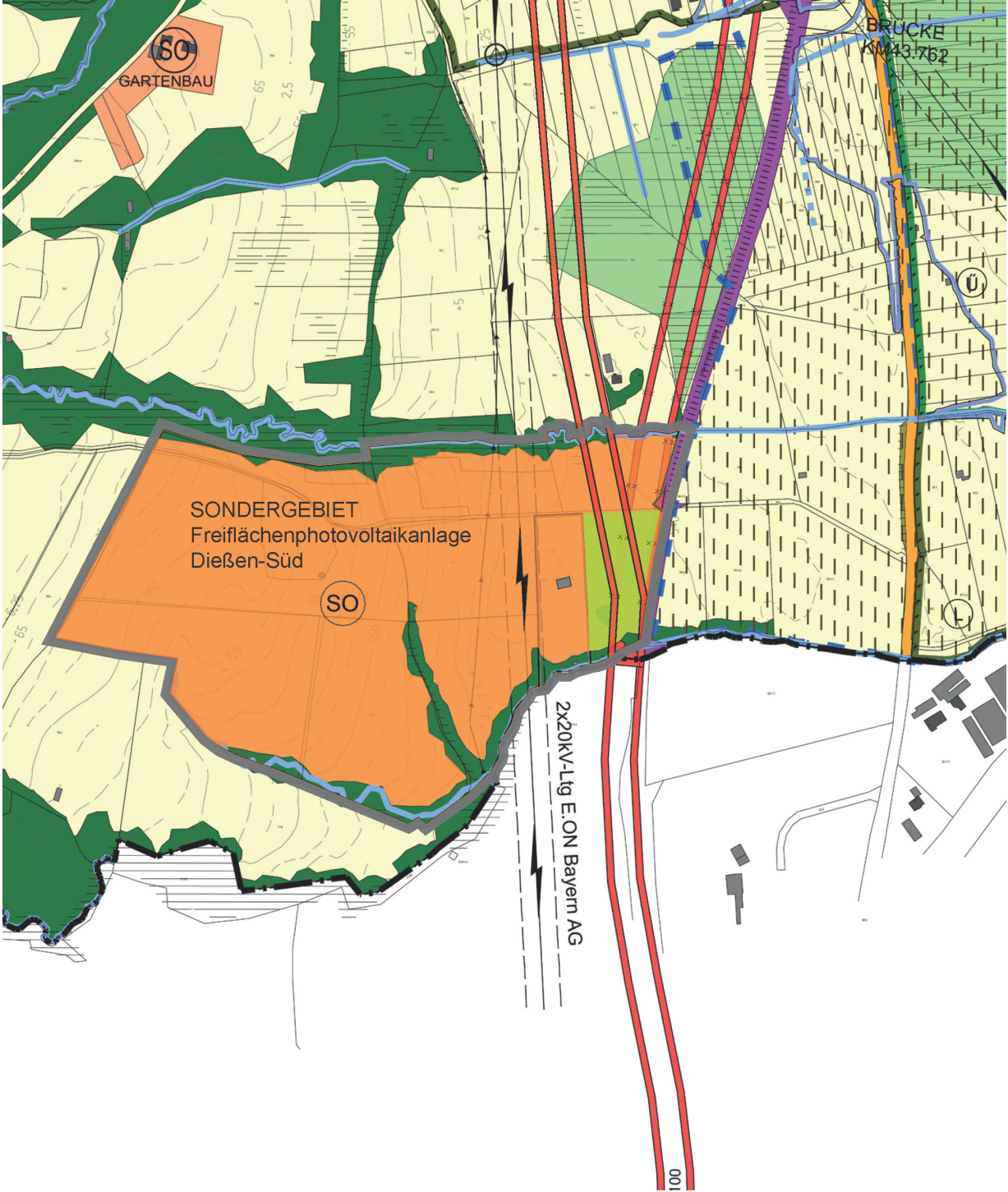


Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die einzeln aufgeführten Leitlinien der Landesplanung Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Anbindegebot für die Planung besondere Herausforderungen darstellen. Durch die vorliegende bestandsorientierte Planung kann jedoch eine LEP-konforme Umsetzung der Planung erreicht werden.

Seit 2017 können in Bayern PV-Anlagen nicht nur auf vorbelasteten Standorten, Konversionsflächen etc., sondern auch in "landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten" auf Acker- und Grünlandflächen errichtet und gefördert werden. Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nach dem Energie Einspar Gesetz (EEG 2021) förderfähig aufgrund ihrer Lage auf vorbelastetem Standort entlang der Schienenwege (500 m breiter Korridor). Nach dem Energie Einspar Gesetz (EEG 2021) ist für Freiflächenanlagen entlang Verkehrswegen mit einer Nennleistung von 750 kW bis 20 MW die Teilnahme an EEG-Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich, bei Zuschlag erfolgt eine Förderung.

Die bisherige naturschutzfachliche Flächenbewertung wird ergänzt um eine vorläufige Stellungnahme bezüglich der ökologischen Wertigkeit der zusätzlichen Flächen. Grundsätzlich geht man davon aus, dass die Belange des Naturschutzes ausreichend umgesetzt werden können. Die bestehende Nutzung als intensiv genutztes Grünland kann ökologisch sogar verbessert werden durch die vorgesehenen, beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)



Vorentwurf zur 4. Änderung des FNP mit Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung erstreckt sich weiter nach Westen und ist somit deutlich größer als der Umgriff des Bebauungsplans, um sich für die Zukunft die Option einer Vergrößerung und die Option einer Direktlieferung in das Dießener Stromnetz offen zu halten.

Die geplanten Flächen für die Freiflächenphotovoltaikanlagen werden künftig als „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd“ ausgewiesen (bisher: Fläche für die Landwirtschaft).

An den Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP angrenzende Nutzungen:
Im Süden und im Norden liegen die Gehölzbestände der beiden Gräben, die von Westen nach Osten, abwärts Richtung Ammersee verlaufen. Westlich anschließend sind weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen situiert; im Osten der Feldweg / Radweg und die Bahnlinie.

Gegenüber dem rechtswirksamen FNP von 2016 scheint sich der Verlauf der vermuteten Trasse der historischen Römerstraße verändert zu haben. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine nachrichtliche Darstellung, da diese Daten vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege übernommen wurden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke
FINrn. 771, 772, 773, 774, 775, 783, 783/ 5, 783/ 6, 640 Tfl. (Bahnweg) und 748 Tfl. (Weg),
in der Gemarkung Dießen im Süden des Hauptortes Dießen, westlich der Bahnlinie und nahe
der Gemeindegrenze zu Raisting. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
beträgt ca. 5,66 ha.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP ist größer gefasst als der Geltungsbereich des
Bebauungsplanes, um für eine zukünftige, westliche Erweiterung / Änderung des
Bebauungsplanes die baurechtlichen Grundlagen vorzubereiten.

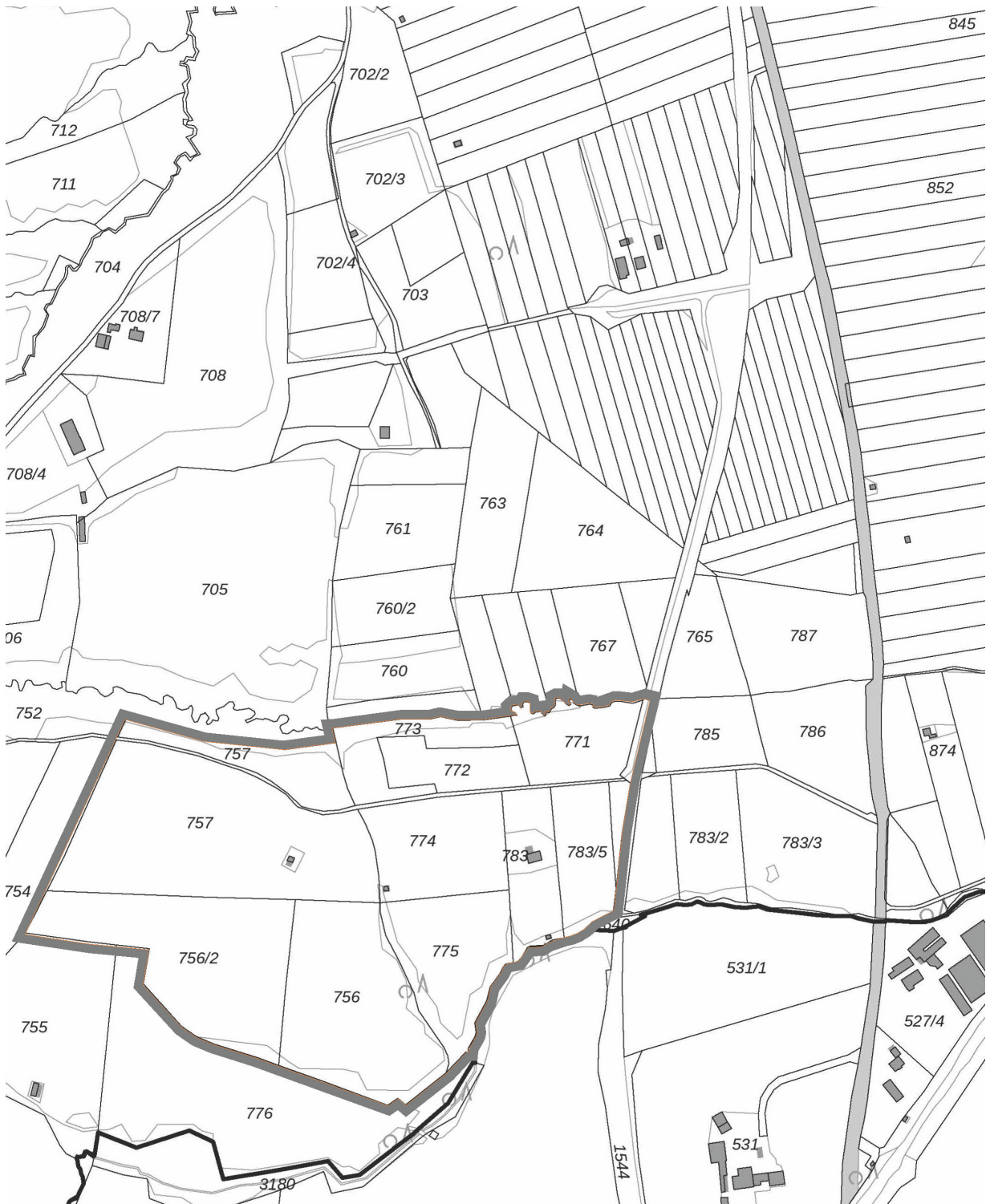
Die Schnitte durch das Plangebiet zeigen die Topographie des Planungsgebietes mit einer
ebenen Flächenausdehnung von Norden nach Süden und einem leichten Anstieg nach Osten
zur Bahnlinie hin. Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steigt das
Gelände weiter an. Insgesamt ist das Planungsgebiet, von der Topographie her gesehen, gut
geeignet für den wirtschaftlichen Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Luftbild :

mit Geltungsbereich **Bebauungsplan** Dießen Ir „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen- Süd“
in **orangener Umrandung**;

mit Geltungsbereich **4. Änderung Flächennutzungsplan**
in **blauer Umrandung**;



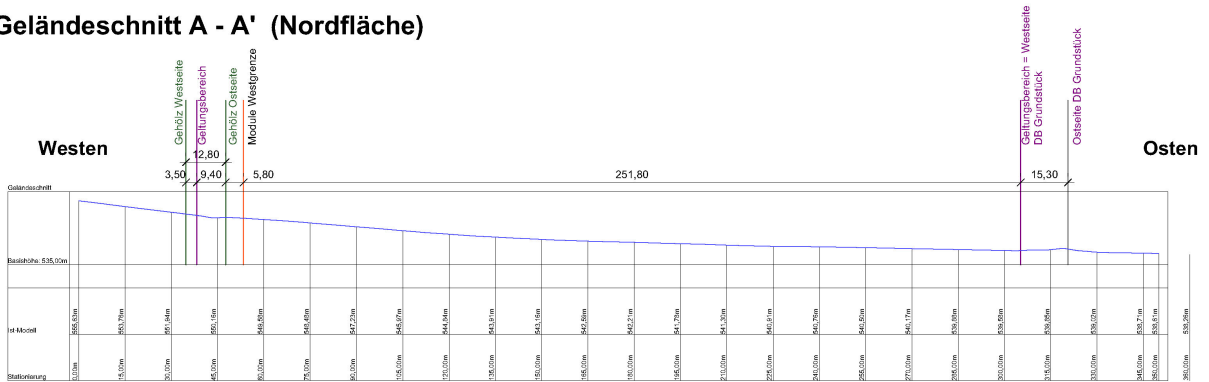


Geltungsbereich Bebauungsplan Dießen Ir „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen- Süd“

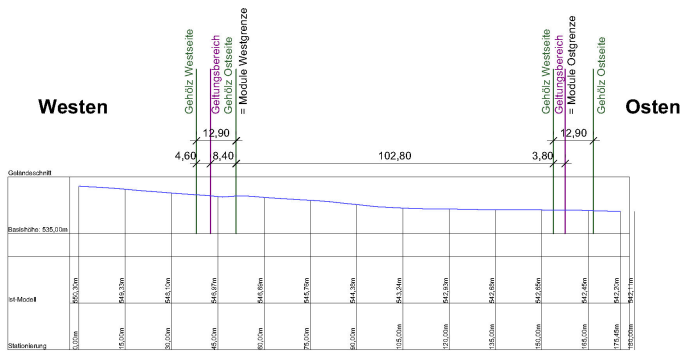


Luftbild zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dießen Ir
„Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen- Süd“

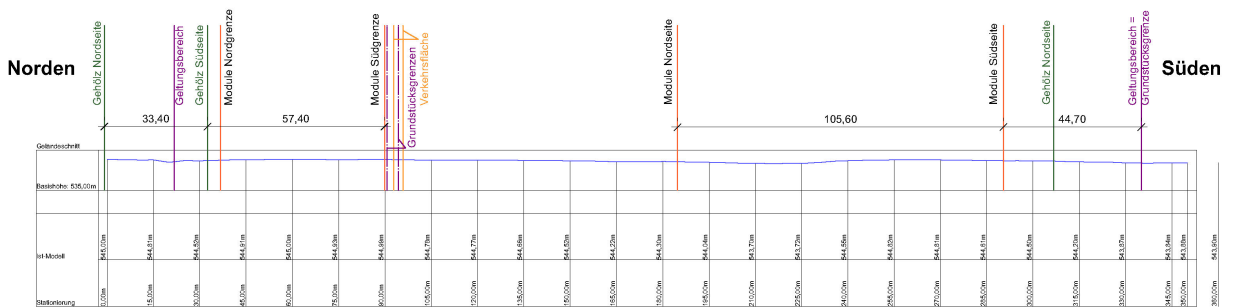
Geländeschnitt A - A' (Nordfläche)



Geländeschnitt B - B' (Südfläche)



Geländeschnitt C - C' (Nord-Süd)



Geländeschnitte ohne Maßstab

Flächenbilanz / Flächenverteilung

Geltungsbereich	56.589 qm
Sondergebiet Fotovoltaik	22.638 qm
<i>(davon Basisfläche PV – Modulfläche</i>	<i>22.638 qm)</i>
private Grünfläche Wiesengraben (zw. Weg und PV Nord) außerhalb der Module	704 qm
Begleitgrün Wirtschaftsweg	157 qm
Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft – Erhalt extensive Wiese	8.817 qm
Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche	848 qm
Flächen zur Erhaltung der Gehölzflächen	8.316 qm
Verkehrsfläche zur Erschließung	956 qm
Fläche mit bes Zweckbestimmung: Radweg	466 qm
Fläche für die Landwirtschaft Flur-Nr. 774	7.728 qm
Fläche für die Landwirtschaft Flur-Nr. 783	5.960 qm
Gesamtfläche:	56.590 qm

3.2 Art und Maß der Nutzungen

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt. Der Bebauungsplan und die 4. Änderung des FNP stellen im Wesentlichen das Sondernutzungsgebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen Süd“ dar.

Im Bebauungsplan ist die Sondernutzungsfläche aufgeteilt in ein SO Photovoltaikanlage (Fläche Nord) und in ein SO Photovoltaikanlage (Fläche Süd); der nachfolgende Lageplan (Seite 17) zeigt die geplante Aufstellung der PV Module. In der schematischen Schnittzeichnung (Seite 16) sieht man die Höhenentwicklung mit den entsprechenden Abständen der PV Module untereinander.

Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit allen dazugehörigen Bestandteilen. Die Anlage wird bereits nach 3 Jahren klimaneutral arbeiten.

Ab dem 4. Betriebsjahr wird die CO² neutrale Produktion ca. 3,2 Millionen kWh/anno Strom aus erneuerbaren Energien betragen. Das entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von

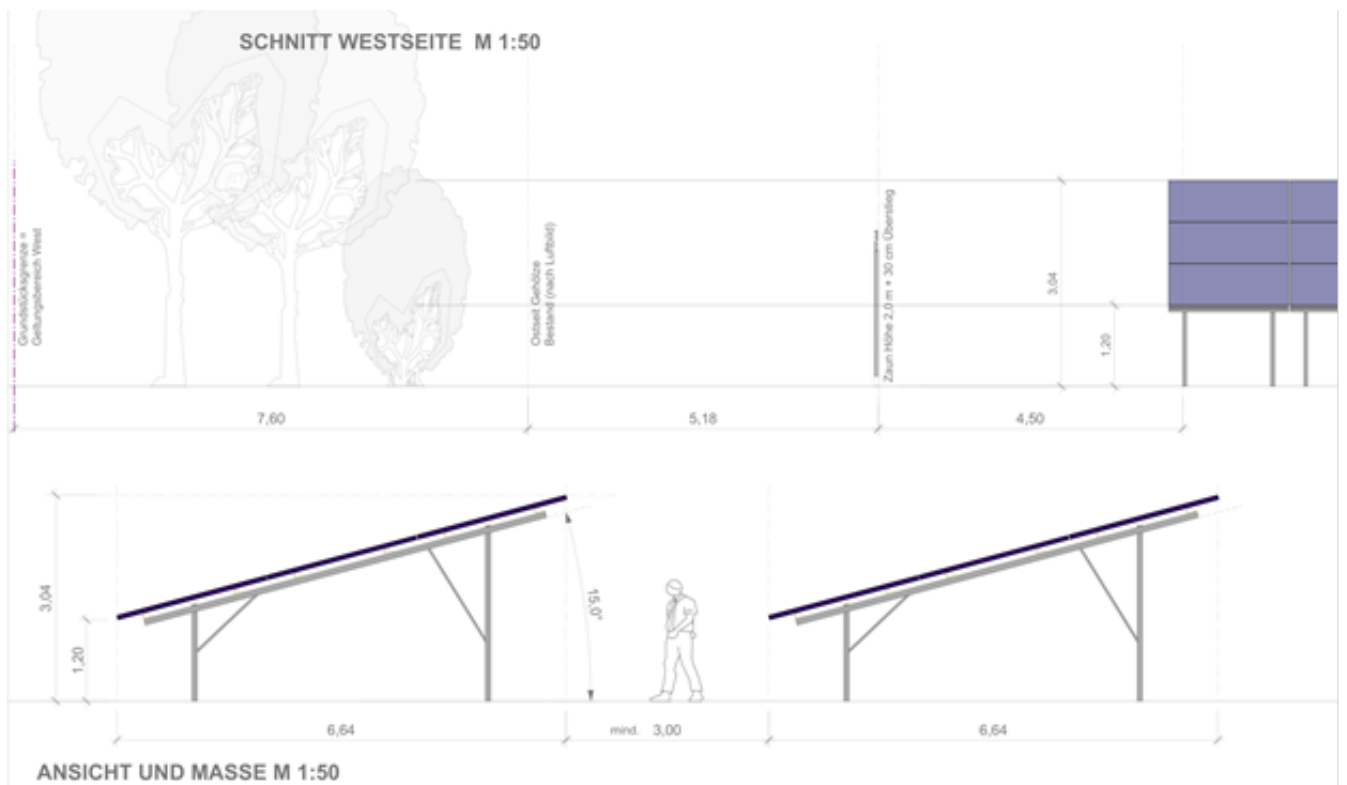
ca. 700 Drei- Personenhaushalten in der Region. Die Betreiber-gesellschaft wird auf den vier Grundstücken FINrn.771, 772, 773 und 775 eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit ca. 2.500 kWp Leistung errichten und speist den erzeugten Strom über eine gemeinsame Trafostation in die Mittelspannungsleitung (2 x 20 KV) der Bayernwerk AG ein.

Es wird eine max. zulässige GRZ von 0,5 festgesetzt. Hierbei sind die mit den PV-Modulen sowie den Technik-gebäuden überstellten Flächen heranzuziehen.

Innerhalb der Baufenster dürfen maximal sechs Technikgebäude (Trafostationen und Batterie-container) errichtet werden, die jeweils eine maximale Grundfläche von 35 qm aufweisen dürfen. Insgesamt dürfen nur 150 qm überbaut werden. Die Wandhöhen dürfen max. 3,00 m, die Firsthöhen max. 4 m betragen. Die Fassaden sind in ruhigen Farbtönen zu gestalten; die Dächer sind in Rot- oder Brauntönen sowie als begrünte Flachdächer auszuführen.

Die Sondernutzungsfläche muss aus versicherungstechnischen Gründen durch eine Einfriedung umzäunt sein. Zulässig ist die Einfriedung mittels verstärktem Industriezaun ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigschutz von 30 cm und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm als Durchlass für Kleintiere.

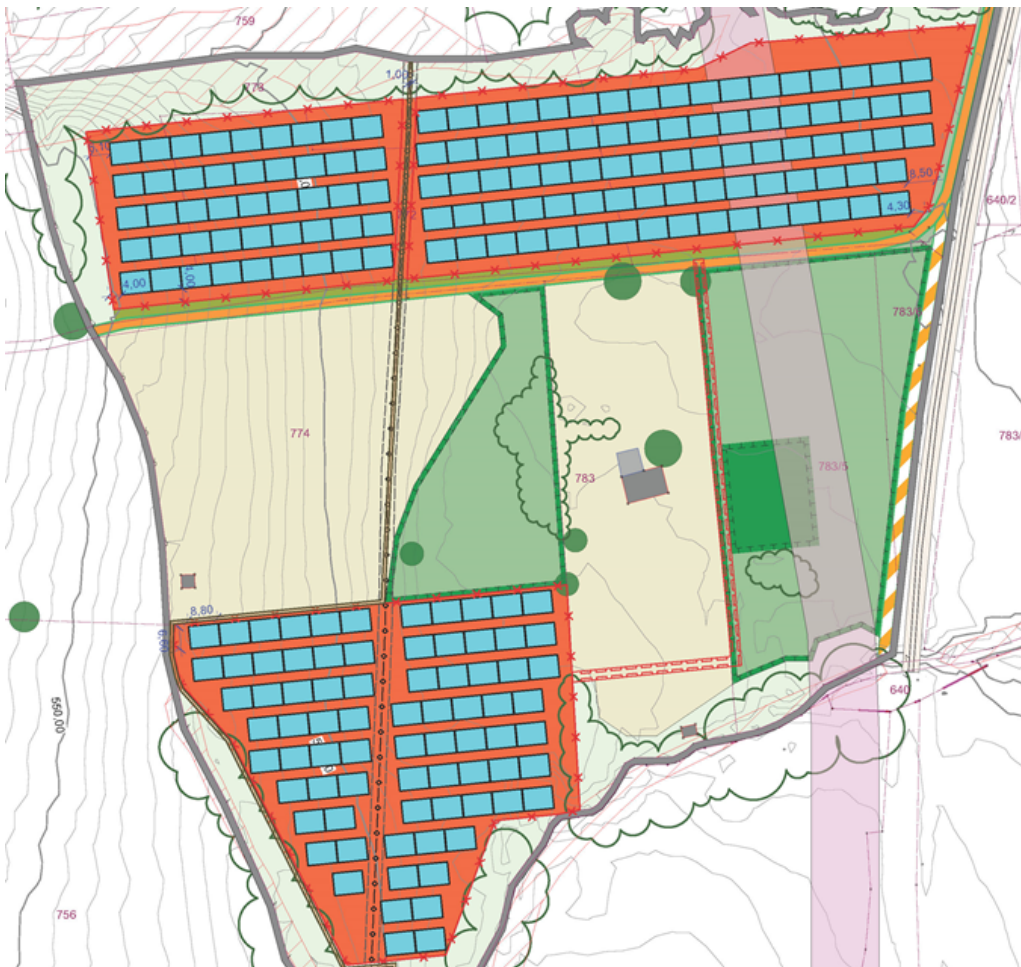
Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen liegt bei mindestens 3,00 Meter, die Unterkante der Modulbauwerke darf 1,0 m nicht unterschreiten, die Höhe der Modulbauwerke darf 3,20 m nicht überschreiten.



3.3 Erschließung

3.3.1 Strom

Die Betreibergesellschaft wird den regenerativ erzeugten Strom der neuen Freiflächenphotovoltaikanlage mit ca. 2.500 kWp Leistung über eine gemeinsame Trafostation auf dem Grundstück FINr. 772 in die dort verlaufende Mittelspannungsleitung (2 x 20 KV) der Bayernwerk AG einspeisen. Die auf der südlichen Fläche (FINr. 775) erzeugte Solarenergie wird über ein Niederspannungskabel an die Trafostation (auf FINr. 772) und von dort in das Bayernwerk Mittelspannungsnetz geleitet. Für die Kommunikation und Regelung der Anlage seitens der Bayernwerke ist eine Datenleitung zwischen der Trafostation und der PV-Anlage auf dem Grundstück FINr. 775 erforderlich. Diese beiden Leitungen queren das Grundstück FINr. 783 im südlichen Bereich und führen dann nach Norden, an der westlichen Grundstücksgrenze der FINr. 783/5 entlang zur Trafostation. Dieses Grundstück befindet sich in Gemeindeeigentum. Um Planungssicherheit herzustellen, wird das Leitungsrecht für Strom und das Betretungsrecht für Wartungsarbeiten im Osten, auf dem Gemeindegrundstück FINr. 783/5 an der westlichen Grundstücksgrenze entlanggeführt und die Querung der FINr. 783 erfolgt dann im südlichen Bereich zur PV-Fläche-Süd hin; dieses Vorgehen ist bereits mit dem Eigentümer der FINr. 783 verhandelt;



Lageplan zur Erschließungsvereinbarung im Bereich der FISTnr. 783 und 783/5

3.3.2 Straße / Weg

Der befestigte Weg entlang der Bahnlinie (FINr. 640 Tf) befindet sich im Eigentum der DB AG. Er erschließt nach der Bahnbrücke alle Grundstücke, die im Süden und Westen liegen. Im Bereich des Planungsgebietes biegt der befestigte Feldweg (FINr. 748) nach Westen hin ab und erschließt die Fläche Nord und die Fläche Süd der PV Anlage.

Dieses Weggrundstück hat nur einen nicht- abgemarkten Grenzverlauf. Die Überlagerung mit dem Luftbild zeigt, dass die markierten Grenzen nicht ganz mit der im Luftbild erkennbaren, tatsächlichen Lage des Feldwegs übereinstimmen. Da der wegbegleitende Trockengraben in der gutachterlichen Stellungnahme von Herrn Suttner (siehe Anlage) als schützens- und erhaltenswert anzusehen ist, wurde der Graben vermaßt und die Aufstellfläche der PV Module muss entsprechend angepasst werden.

Die Bahnbrücke bei der Raistingener Straße (in der Unterhaltslast des Marktes Dießen) hat eine Tonnagenbeschränkung auf 9 Tonnen. Deshalb ist diese Zufahrt über die Brücke zwar für den Unterhalts- und Wartungsbetrieb der PV-Anlage gut geeignet; für den Baubetrieb jedoch wird die Belastung durch die anliefernden Transportfahrzeuge voraussichtlich zu hoch sein und deshalb erfolgt hier die Anlieferung nicht über die Bahnbrücke, sondern über die vorhandenen Feldwege Richtung Norden, ohne hier die Bahn queren zu müssen.

3.3.3 Kanal

Gemäß Lageplan der Ammerseewerke gKU führt ein Schmutzwasserkanal (DN 300) mitten durch das Planungsgebiet. Die Kanaltrasse ist grunddienstlich gesichert und muss mit einem Korridor von beidseitig jeweils 2,0 m (B= 4,0m) zugänglich bleiben. Besonders für die Revisions-schächte muss die Zugänglichkeit gesichert sein für Wartungsarbeiten und für Notfälle mit zB. Rückstau. Gelöst wird diese Anforderung dahingehend, dass auf der PV-Fläche-Nord der 4 m breite Korridor abgezäunt wird und insgesamt frei zugänglich bleibt. Hier werden keine PV Module platziert. Bei der PV-Fläche-Süd wird an der Nordgrenze ein Tor im Zaun angebracht. Die Ammerseewerke erhalten dafür einen Schlüssel; der 4 m breite Streifen über der Kanaltrasse wird nicht mit PV-Modulen überbaut; grundsätzlich wäre eine Überbauung möglich, da für evtl. notwendige Reparaturarbeiten am Kanal die entsprechenden Module schnell abgebaut werden könnten; allerdings muss in jedem Fall die Zugänglichkeit für die Revisions-schächte stets gewährleistet sein.



3.3.4 Radweg

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang der Bahnlinie wird im Bereich der gemeindlichen Grundstücke FINrn. 783/5 Tfl. und 783/6 Tfl. Gemarkung Dießen vorsorglich die Trasse für die mögliche künftige Radwegeanbindung nach Süden, Richtung Raisting, vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Für diese Fläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Flächenausgleich notwendig (siehe Umweltbericht / Flächenausgleich), der auf FINr. 783/5 nachgewiesen wird.

Mitten durch das Plangebiet und mitten durch die geplanten PV-Aufstellflächen verläuft ein unbefestigter, nicht gewidmeter und grunddienstlich nicht gesicherter Trampelpfad (Breite 50 cm), der von Fußgängern und Radfahrern (Mountainbikers) genutzt wird. Gemäß Luftbild scheint er ungefähr auf der Kanaltrasse zu verlaufen. Die PV-Fläche Nord kann somit ohne irgendwelche Rechtsansprüche oder Verkehrssicherungspflichten weiterhin durchquert werden, da die Zugänglichkeit erhalten bleibt (siehe dazu auch Ziff.3.3.3). Die PV-Fläche Süd kann nicht mehr durchquert werden, da die Zugänglichkeit nur für die Betreiber und die Ammerseewerke gKU gewährleistet ist. Hier besteht die Möglichkeit einer ungesicherten Umfahrung auf der Westseite der PV-Fläche Süd. Da für diesen Trampelpfad im Bebauungsplan keine Festsetzung getroffen wird, ist hier für auch kein Flächenausgleich erforderlich.

3.4 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken weder relevante Emissionen ein, noch ist zu erwarten, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen durch Emissionen einhergeht.

3.5 Flora / Fauna

Siehe dazu den beiliegenden Umweltbericht.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt, auf die im Umweltbericht ausführlich eingegangen wird. Anzumerken ist, dass für die zweite Ausbaustufe der PV-Anlage die Realisierungswahrscheinlichkeit eine entscheidende Rolle spielt. Steht die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage für das große Gebiet zeitnah, ca. die nächsten 4 Jahre an, sollte man die Artenschutzuntersuchungen auf die Gebietsabgrenzung zur 4. Änderung des FNP ausweiten. Die aktuelle Einschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit geht davon aus, dass erst nach mehr als 4 Jahren eine Vergrößerung der PV Anlage erfolgt. Erst dann sollte man die notwendigen Artenschutzuntersuchungen veranlassen, um für die Bebauungsplanänderung mit größerem Geltungsbereich keine veralteten Untersuchungsergebnisse zugrunde zu legen.

3.6 Boden

Bodenaufbau:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25000 besteht der Untergrund fast ausschließlich aus Pseudogley-Braunerde und aus Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Versickerungsfähigkeit:

Wenn der Boden nicht ausreichend für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet sein sollte, gibt es im Planungsgebiet ausreichend Grünflächen und Entwässerungsgräben, die geeignet sind, anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen und gepuffert abzugeben.

3.7 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Marktgemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.8 Denkmäler

Die Lage und der Verlauf der historischen Römerstraße weicht im rechtsgültigen FNP von der Darstellung im Denkmalatlas ab. In Bebauungsplan und in der 4. Änderung des FNP wird die aktuelle Trasse des Denkmalatlasses dargestellt.

Für das Bodendenkmal (D-1-8032-0100) „historische Römerstraße“ im Bereich von FINr. 771, 783/5 und 78/ 6 beantragt die Betreibergesellschaft einen entsprechenden Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (parallel zu den Bauleitplanverfahren).



Auszug aus dem Denkmalatlas mit vom FNP abweichender Lage der Römerstraße

Im Vorfeld wurde bereits eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz eingeholt: Stellungnahme LfD Dr. Jochen Haberstroh vom 08.11.2022; AZ: P-2022-5659-1_52 zum Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) : „Das Vorhaben bedarf der Erlaubnis gem. Art.7 BayDSchG. Die Zustimmung zur Erteilung der Erlaubnis kann aus denkmalfachlicher Sicht unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Dazu wird die geophysikalische Prospektion der römischen Straßentrasse mit Umgriff von ca. 30-40 m ebenso zählen, wie 2 Sondageschnitte durch die Trasse. Bei negativen Ergebnissen ist kein Freihalten der Trasse erforderlich.

Bei der baulichen Realisierung wird größter Wert darauf gelegt, dass das Bodengefüge durch Einsatz geeigneter Unterkonstruktionen erhalten bleibt. Für den Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage werden keine großflächigen Fundamente benötigt. Die Module werden auf Ständern montiert, die im Boden ohne Betonfundament verankert werden. Für die Gründung werden Stahlrammprofile verwendet. Beim Rammen dringt das Profil in den Boden ein und nimmt dabei den Boden im einseitig offenen Profil auf. Das Bodengefüge bleibt außen erhalten und bleibt auch im Inneren des Rammprofils erhalten; Mitreißeffekte sind im vorliegenden Bodengefüge nicht zu erwarten. Verwendet man beim Rückbau zum Ziehen der Stützen ein hydraulisches Ziehgerät mit „Dorn“, der in das einseitig offene Rammprofil ragt, wird der Boden beim Ziehen zurückgehalten und das leere Profil aus dem Boden entfernt. Das Bodengefüge um die und in den Rammstützen bleibt unter diesen Voraussetzungen auch beim Rückbau erhalten. Die das Bodengefüge schonende Gründungs- und Rückbaumethode ist in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufzunehmen. Gleiches gilt auch für die Auswahl des Profils der Rammpfähle die den denkmalschützerischen Belangen Rechnung trägt.

3.9 Wasser

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft der „Schilchergraben“; im Süden liegt der „Burggraben“ Zu beiden Wasserläufen wird gem. Umweltbericht ein entsprechender Sicherheitsabstand festgesetzt.

4. Planinhalte

Bebauungsplan und 4. Änderung des FNP stellen im Wesentlichen die Sondernutzungsfläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen Süd“ dar. Im Bebauungsplan wird unterschieden zwischen SO Photovoltaikanlage Fläche Nord und Photovoltaikanlage Fläche Süd;

Es werden detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen.

Aus den Hinweisen des Bayer. Staatsministeriums bzgl. der bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (Stand: 10.12.2021) lässt sich entnehmen, dass unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind:

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden. Werden die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Optimalfall flächendeckend umgesetzt, können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts komplett vermieden werden.

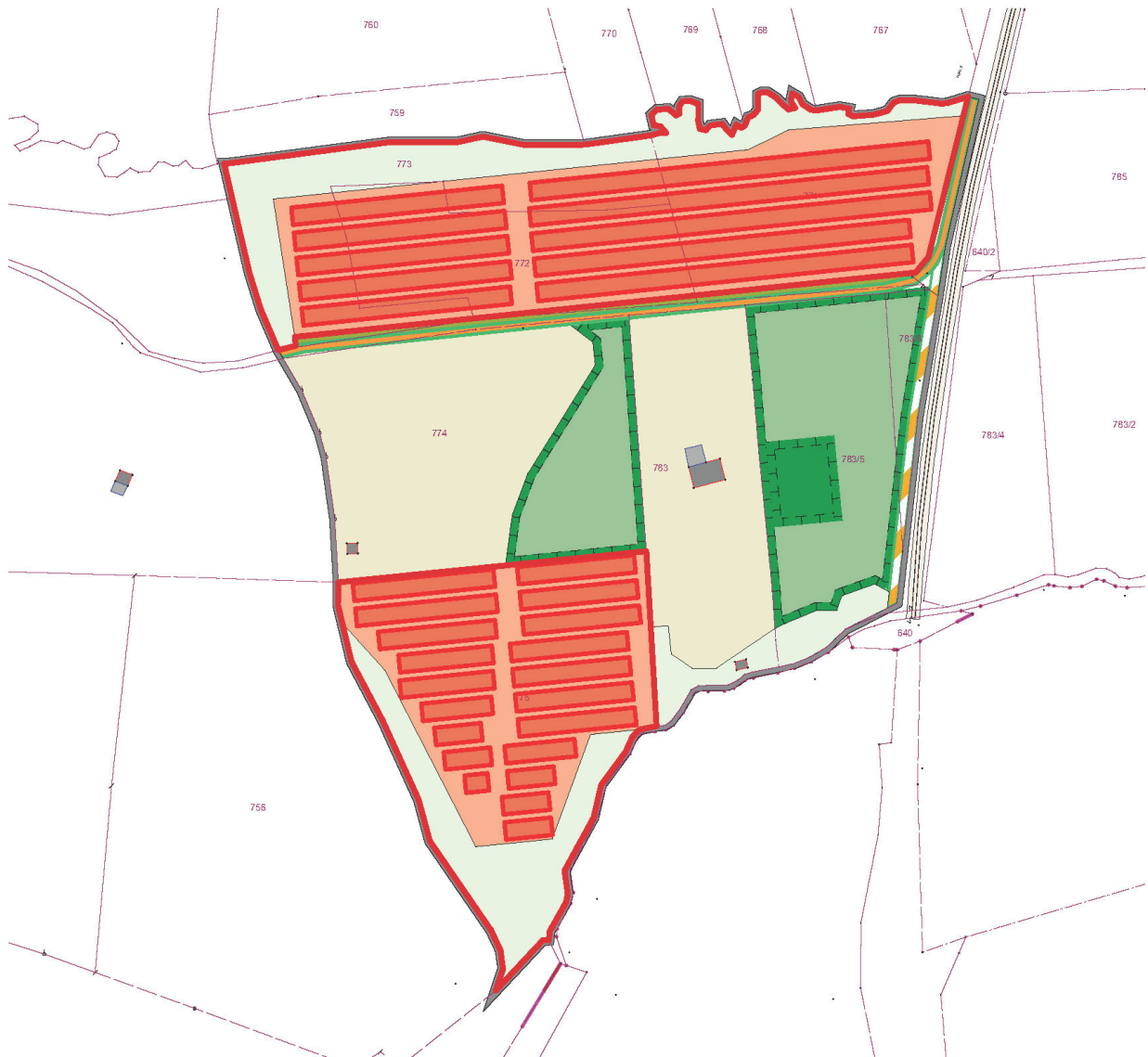
Unter ökologisch hochwertig gestalteten und gepflegten Freiflächenphotovoltaikanlagen sind grundsätzlich Anlagen zu verstehen, auf denen ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „*Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland*“ (= BNT G212) orientiert. Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich.

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mäh-werk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts,
- standortangepasste Beweidung,
- kein Mulchen

Die Erfolgsaussichten für die dauerhafte Etablierung und den Erhalt von extensiv genutztem, artenreichen Grünland hängt maßgeblich von den örtlichen Standortbedingungen sowie einer standortgerechten Pflege ab. Insbesondere kann sich eine arten- und blütenreiche Vegetation nur bei passender Nährstoffversorgungssituation einstellen. Bei Standorten, auf denen der Boden aufgrund der vorherigen Nutzung als Acker oder intensiv genutztes Grünland hohe Nährstoffvorräte besitzt, wird dies ggf. während der Entwicklungsphase zusätzliche Mahddurchgänge im Sinne von Schröpschnitten erfordern.

Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste) und/oder „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.



Berechnung der Grundflächenzahl GRZ :

Fläche Nord:

„Bauland“ (Sondergebietsfläche + Fläche zum Erhalt der Pflanzung) 17.865 m²
 Grundfläche der Module, projiziert senkrecht auf das Grundstück: 7.629 m²

Grundflächenzahl Nord: 0,43

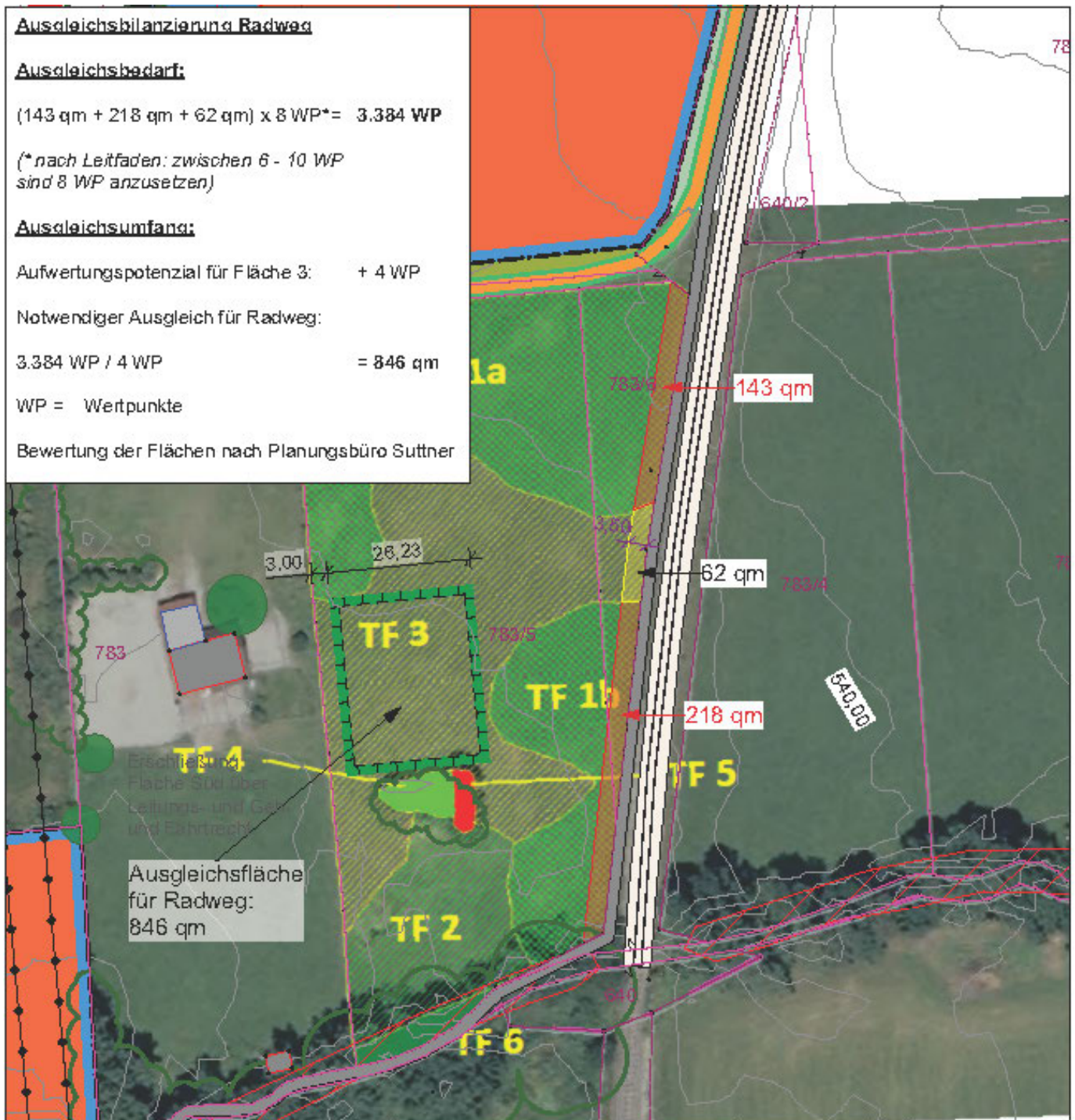
Fläche Süd :

„Bauland“ (Sondergebietsfläche + Fläche zum Erhalt der Pflanzung) 11.832 m²
 Grundfläche der Module, projiziert senkrecht auf das Grundstück: 4.576 m²

Grundflächenzahl Süd: 0,39

5. Eingriff / Ausgleich

siehe auch Umweltbericht - als Bestandteil dieser Begründung.



6. Klimaschutz, Klimaanpassung

siehe Umweltbericht - als Bestandteil dieser Begründung.

7. Rückbaukriterien

Die Freiflächenphotovoltaikanlage wird auf begrenzte Zeit errichtet. Maßgeblich für die Betriebszeit ist die Wirtschaftlichkeit der Anlage, die Pachtdauer der Flächen und die technische Performance der verbauten Komponenten. Nach heutigen Erkenntnissen ist von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme zu rechnen. Die folgenden Regelungen dienen dazu, gegenüber der Gemeinde Dießen und Verpächtern der Flächen sicher zu stellen, dass der Rückbau finanziell abgesichert ist und alle Einbauten (Unterkonstruktion, Erdkabel, Fundamente Trafostation, Zaunanlage) bis zu einer Tiefe von 80cm komplett rückgebaut, entfernt und entsorgt werden.

7.1 Finanzielle Absicherung:

Zum heutigen Zeitpunkt wäre für den Abbau der Anlage mit 3MW eine Summe von ca. 50.000 € von der Betreibergesellschaft aufzubringen. Nicht mit eingerechnet sind dabei die Erlöse aus den weitestgehend recyclebaren Wertstoffen (wie z.B. Stahl Unterkonstruktion, Alu- und Kupferkabel, Alurahmen PV Module, Trafo, etc.). Da eine wirtschaftliche Vorschau auf die Kosten zum unbestimmten Datum eines Rückbaus nicht getroffen werden kann, ist die Betreibergesellschaft verpflichtet, alle 5 Jahre, beginnend ab dem 10. Betriebsjahr, eine aktualisierte Kostenkalkulation vorzulegen. Basierend auf dieser Kennzahl ist die Betreibergesellschaft verpflichtet, eine mündelsichere Rücklage bis zum 20. Betriebsjahr aufzubauen und den hinterlegten Betrag ggf. der aktualisierten Summe anzupassen. Verfügungsberechtigter ist hier die Marktgemeinde Dießen. Der Betreiber ist verpflichtet, die aktualisierte Kalkulation und den Nachweis der jeweils gebildeten Rückstellung der Marktgemeinde Dießen unaufgefordert in Text- oder Schriftform vorzulegen.

7.2 Erhalt des Bodengefüges durch Einsatz geeigneter Unterkonstruktion:

Für den Bau der Photovoltaikanlage werden keine großflächigen Fundamente benötigt. Die Module werden auf Ständern montiert, die im Boden ohne Betonfundament verankert werden. Für die Gründung werden Stahlrammprofile verwendet. Für den „Solarpark Dießen Süd“, Bebauungsplan Dießen I r– Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen- Süd, FINr. 771, Gemarkung Dießen - Bereich Bodendenkmal Römerstraße - wird in Analogie zur gutachterlichen Stellungnahme „zur Gründung mit Rammprofilen, Erhaltung des Bodenprofils“ der Frauscher Geologie vom 17.11.2021 dazu folgendes ausgeführt:

„Beim Rammen dringt das Profil in den Boden ein und nimmt dabei den Boden im einseitig offenen Profil auf. Das Bodengefüge bleibt außen erhalten und ist im Inneren des Rammprofils erhalten, Mitreißeffekte sind im vorliegenden Bodengefüge nicht zu erwarten. Verwendet man beim Rückbau zum Ziehen der Stützen ein hydraulisches Ziehgerät mit „Dorn“, der in das einseitig offene Rammprofil ragt, wird der Boden beim Ziehen zurückgehalten und das leere

Profil aus dem Boden entfernt. Das Bodengefüge um die / in den Rammstützen bleibt unter diesen Voraussetzungen auch beim Rückbau erhalten“.

Die Bodengefüge schonende Gründungs- und Rückbaumethode ist in die Begründung zum B-Plan als Hinweis aufzunehmen. Gleiches gilt auch für die Auswahl des Profils der Rammpfähle die den denkmalschützerischen Bedenken Rechnung trägt.

7.3 Erhalt naturschutzrechtlich erhaltenswerter Bereiche nach erfolgtem Rückbau:

Sollten zeitnah (Fristsetzung 6 Monate, bei zur Begutachtung geeigneter Vegetationsperiode) vor dem Rückbau schützenswerte Bereiche, insbesondere Hecken, vorhanden sein, sind diese soweit möglich zu belassen oder ggf. durch Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Als Ausgleichsfläche ist hierbei die Fläche Flurnummer 771, im Besitz der Marktgemeinde befindlich, durch geeignete Maßnahmen nach Maßgabe der UNB heran zu ziehen. Der Gemeinde ist dafür ein einmalig fälliger finanzieller Ersatz, in Höhe des Preises für landwirtschaftliche Nutzflächen, bezogen auf die Größe der Ausgleichsfläche, zum Erwerbszeitpunkt, durch die Betreibergesellschaft zu gewähren.

Diese Regelung entfällt automatisch, wenn seitens der zum Rückbau geltenden gesetzlichen Vorgaben, eine derartige Flächenkompensation bei PV FFA nicht mehr gefordert wird.

Markt Dießen, den 2023

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Emmenhausen / Landsberg, den 2023

.....
Katrin Mohrenweis / Johann Müller-Hahl