

Gemeinde Unterdietfurt

**Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
13. Änderung und**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung**

**„Sondergebiet
Solarpark Mainbach “**

Begründung

Verfahrensstand

Satzungsversion

Planungsträger

Gemeinde Unterdietfurt
Dorfplatz 6
84339 Unterdietfurt

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

06.07.2021

Inhalt

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Planungsanlass | 3 |
| 2 | Planungsziele | 3 |
| 3 | Rahmenbedingungen und Vorgaben | 3 |
| 4.1 | Lage im Raum | 3 |
| 4.2 | Naturräumliche Situation..... | 3 |
| 4.3 | Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation | 4 |
| 4.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 4.5 | Schutzgebiete und geschützte Objekte..... | 5 |
| 4.6 | Weitere Vorgaben..... | 5 |
| 5 | Begründung einzelner Festsetzungen | 6 |
| 6 | Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung..... | 7 |
| 7 | Auswirkungen der Planung..... | 8 |
| 8 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... | 8 |
| 9 | Weitere Erläuterungen..... | 8 |
| 10 | Flächenbilanz..... | 9 |

Umweltbericht

1 Planungsanlass

Ca. 1 km nördlich der B 388 auf Höhe von Oberdietfurt soll bei Mainbach auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Sondergebiet Erneuerbare Energien für die angestrebte Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

2 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Stärkung der **dezentralen, regenerativen Energiegewinnung** im Gemeindegebiet
- Beitrag zum **Bodenschutz und Stärkung des Wasserrückhaltevermögens** durch Sicherung einer dauerhaften Bodenbedeckung in einer stark erosionsgefährdeten Hanglage
- Beitrag zum Grundwasserschutz in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz durch Festschreibung einer extensiven Grünlandbewirtschaftung
- Nutzung einer Lage mit günstiger landschaftlicher Einbindung durch bestehende Gehölzstrukturen und geringer Fernwirkung

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Unterdietfurt liegt im westlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 kommt der Gemeinde keine zentralörtliche Bedeutung zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich des Weilers Mainbach im Bereich einer ehemaligen Baumschule. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nr.n 1348 und 1351, Gemarkung Huldessen.

Der Geltungsbereich ist auf der Südostseite über einen Flurweg zur Mainbacher Straße (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen.

4.2 Naturräumliche Situation

| | |
|-------------------------|--|
| Naturraum | 060 Isar-Inn-Hügelland |
| Geländegestalt | Für PV-Nutzung vorgesehener Bereich, private Grünflächen, Ausgleichsfläche (A1): mäßig geneigte, süd- und ostexponierte Hanglage; Ausgleichsflächen (A2 und A3): schwach geneigte, nordexponierte Hanglage |
| Geologischer Untergrund | Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde - vorwiegend Schluff bzw. Lehm |
| Böden | Für PV-Nutzung vorgesehener Bereich, private Grünflächen, Ausgleichsfläche (A1): Braunerde aus Schluff bis Schluffton; Ausgleichsfläche A2: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm; Ausgleichsfläche A3: Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) |

| | |
|--------|--|
| Wasser | keine Oberflächengewässer; temporär wasserführender Graben für Oberflächenentwässerung am Nordrand der Ausgleichsfläche A2; Grundwasserflurabstand: keine Messungen vorhanden, jedoch sehr hoher Abstand anzunehmen |
|--------|--|

4.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

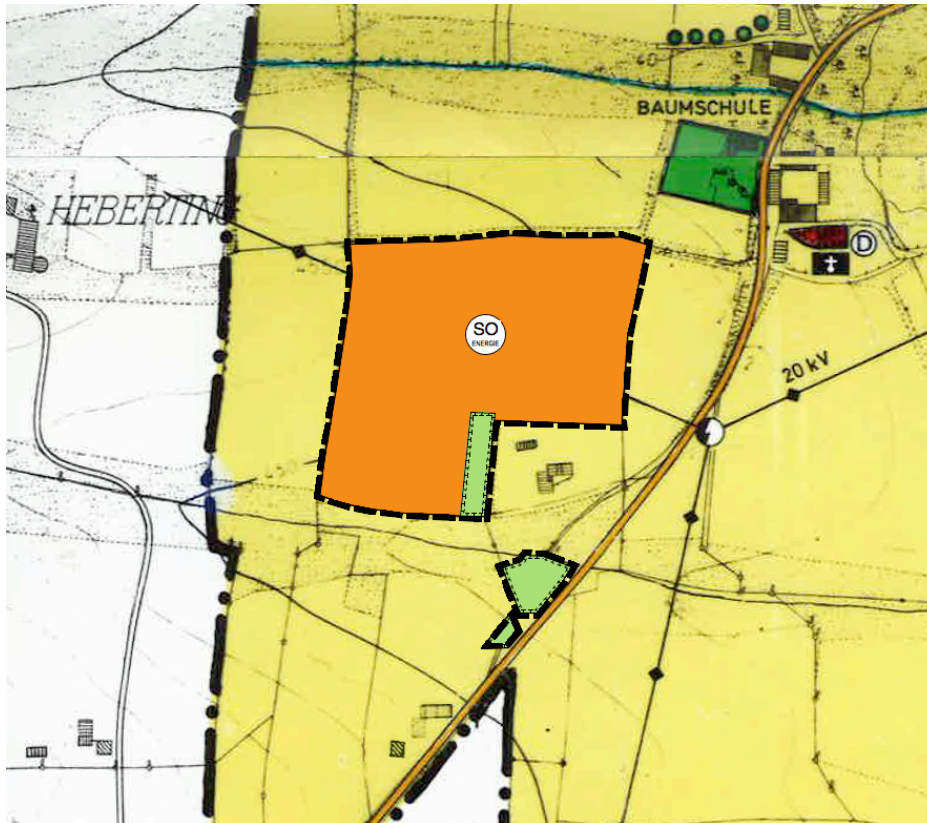
| | |
|------------------------|---|
| geplantes Sondergebiet | Für PV-Nutzung vorgesehener Bereich, private Grünflächen: Artenarmes Intensivgrünland, Reste einer Baumschulplantage; Ausgleichsflächen: Artenarmes Intensivgrünland |
|------------------------|---|

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs (PV-Anlage)

| | |
|--------|---|
| Norden | Gärtnerei |
| Osten | Nordteil: Landwirtschaft (Acker); Südteil: Bewohntes Einzelanwesen mit Eingrünung durch Baumhecken |
| Süden | Westteil: Landwirtschaft (Intensivgrünland); Ostteil: Bewohntes Einzelanwesen mit Eingrünung durch Baumhecken |
| Westen | Landwirtschaft (Acker) |

4.4 Planungsrechtliche Vorgaben

| | |
|------------------------------------|--|
| Regionalplan (Region Landshut, 13) | Nahbereich des Kleinzentrums Gangkofen; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; Vorranggebiet für Wasserversorgung (T6) |
| aktueller Flächennutzungsplan | Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (13. Änderung). |



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Die 13. Änderung definiert folgende Nutzungen:

- Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des
BNatSchG/BayNatSchG
wasserwirtschaftliche
Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

Boden-/Baudenkmäler
andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden; Wasserschutzgebiet „
Eggenfelden-Oberdietfurt“ ca. 120 m südlich des
Geltungsbereichs

im Geltungsbereich nicht nachgewiesen

im Geltungsbereich nicht vorhanden

4.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung

keine kartierten Flächen im Geltungsbereich

Landschafts-
entwicklungskonzept

- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe

Arten- und
Biotopschutzprogramm

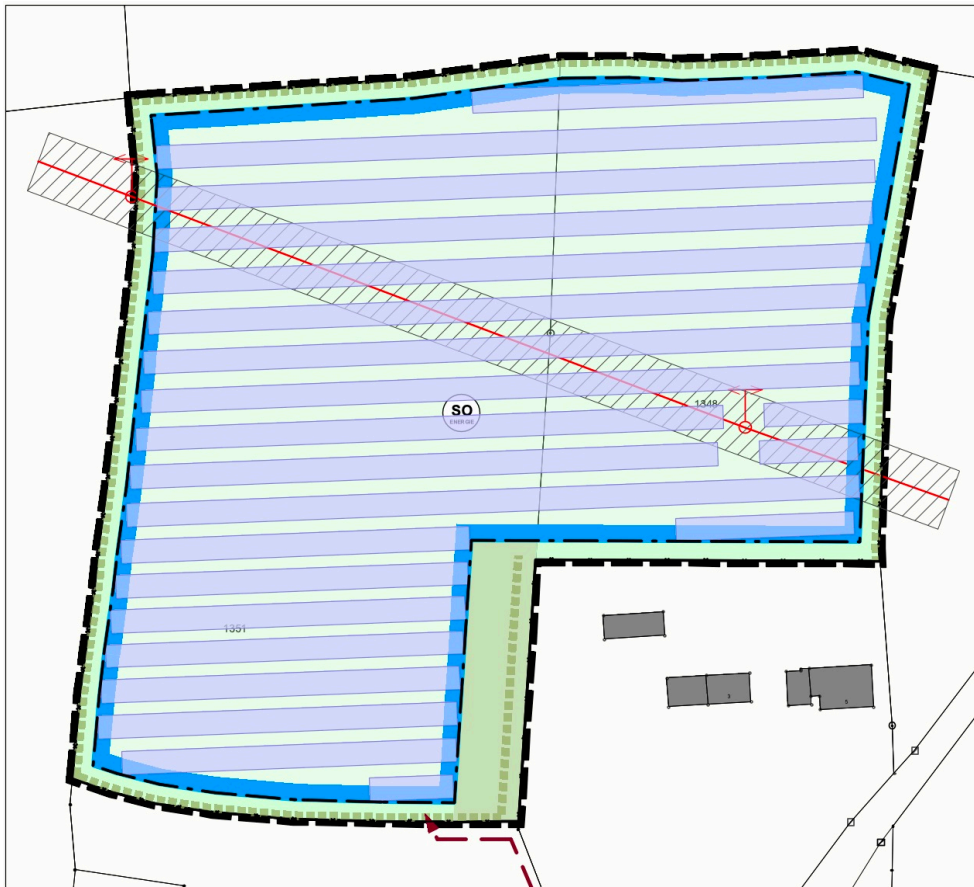
keine spezifischen Aussagen

5 Begründung einzelner Festsetzungen

zu T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2019 vorgesehen. Die geplanten Elemente für die PV-Anlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände ohne Fundamente aufgeständert. Die Abstände zwischen den Tischreihen betragen zwischen c.a. 3,00 und 5,10 m. Die Höhe der PV-Tische wird entsprechend üblichen technischen Ausführungen und in Anpassung an die Geländesituation auf maximal 4,0 m begrenzt. Anlagen zur Energiespeicherung werden u.a. im Hinblick auf ein höheres Brandrisiko ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes des Zauns zur Geländeoberfläche von 15 cm dient der biologischen Durchgängigkeit für Kleintiere.



Voraussichtliche Flächenbelegung mit PV-Modulen M 1 : 2.000

zu T3 Blendschutz

Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen in der näheren Umgebung durch Blendwirkungen ist voraussichtlich auszuschließen. Das Wohnhaus auf dem unmittelbar südlich bzw. westlich angrenzenden Einzelanwesen ist durch dichte Gehölzbestände abgeschirmt. Auch ein ca. 130 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenzen entferntes Wohnhaus wird aufgrund der Lage direkt im Süden nicht betroffen sein. Auch eine Beeinträchtigung des ca. 200 m entfernten Einzelanwesens Heberting kann aufgrund der topographischen Situation sowie des Umstands, dass sich in Richtung der geplanten PV-Anlage ausschließlich landwirtschaftliche Betriebsgebäude befinden,

ausgeschlossen werden. Blendwirkungen für den Verkehr auf der Mainbacher Straße können aufgrund der Fahr-/Blickrichtung ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen dienen dazu, nach Inbetriebnahme dennoch auftretenden Blendwirkungen entgegenzuwirken.

zu T4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft (Baumhecke und Baumreihe an der Gemeindeverbindungsstraße) sowie der Kompensation von Eingriffen. Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze und Ansaaten festgesetzt.

zu T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

Die Festsetzungen zur Rückbauverpflichtung entsprechen den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 5 BauGB).

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) und dem Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und AZ StMLU 7282-63/65-18004 vom 21.06.1993.

Eingriff (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

| | |
|---|-------------------|
| Photovoltaiknutzung (innerhalb der eingezäunten Anlage) | -28.196 qm |
| Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Intensivgrünland, Relikte Baumschulplantage) Kompensationsfaktor: 0,2 Minimierung des Eingriffs durch flächendeckende Ansaat und extensive Nutzung von artenreichen Wiesen sowie fundamentlose Aufstellung Solarpaneele) resultierender Kompensationsfaktor: 0,1 | x 0,1 |
| Kompensationsbedarf gesamt | - 2.820 qm |

Kompensation (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

| | |
|--|-------------------|
| Festgesetzte Kompensationsflächen A1: Entwicklungsziel Extensivwiese, Strauchmantel, Säume anrechenbar mit Faktor 1,0 | 1.237 qm |
| Festgesetzte Kompensationsflächen A2: Entwicklungsziel Extensivwiese, Säume, Obstbaumreihe anrechenbar mit Faktor 1,0 | 1.218 qm |
| Festgesetzte Kompensationsflächen A3: Baumhecke/Feldgehölz, Säume anrechenbar mit Faktor 1,0 | 365 qm |
| Kompensationspotenzial gesamt | + 2.820 qm |

Bilanz

| | |
|----------------------------|-------------|
| Summe Kompensationsbedarf | - 2.820 qm |
| Summe Kompensationsflächen | + 2.820 qm |
| Bilanz | 0 qm |

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

7 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Aufgrund der Umnutzung einer bestehenden Baumschulplantage werden der intensiven landwirtschaftlichen (ackerbaulichen) Nutzung bei Umsetzung der Planung keine Produktionsflächen entzogen. Zudem ist eine extensive Grünlandnutzung (Mahd mit Futtermittelverwertung oder Beweidung) im Bereich der PV-Nutzung und im Großteil der Kompensationsflächen möglich.

Umweltrelevante Auswirkungen

siehe Ausführungen im Umweltbericht als Teil der Begründung

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Bei Rückschnitt bzw. Rodung der restlichen Bestände der Baumschulplantage zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres kann nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

9 Weitere Erläuterungen

9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung über die Mainbacher Straße zur B388 bzw. zur PAN29 ist funktionsfähig.

9.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

9.3 Oberflächenwasser

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

9.4 Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich.

9.5 Altlasten

Dem Markt Gangkofen sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt.

9.6 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmälern vor. Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch Bodendenkmäler nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

9.6 Abfallentsorgung

Abfall fällt nicht an.

9.7 Energieversorgung

Die Anbindung an das elektrische Leitungsnetz der E.ON AG ist als gesichert zu betrachten. Die Abgabe von erneuerbarer Energie ist im EEG 2019 geregelt. Die Einspeisepunkte werden im weiteren Verfahrensablauf spezifiziert.

9.8 Leitungstrassen

Der Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Leitungen überspannt. Die Trasse quert für Photovoltaiknutzung vorgesehene Flächen. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Leiterseilen und OK Solartische von 3 m kann durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlage auf 3,5 sicher eingehalten werden. Die weiteren einschlägigen Bestimmungen (z.B. Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten, Standsicherheit der Masten, ungehinderte Zufahrtmöglichkeiten) sind im Rahmend des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

9.9 Feuerwehruzufahrt und Löschwasserversorgung

Die Feuerwehruzufahrt erfolgt gemäß hinweislicher Darstellung über die Mainbacher Straße und einen Flurweg aus Südosten.

Nach Aussage des 1. Feuerwehrkommandanten ist die Wasserversorgung für den Erstangriff bei den Anwesen in Mainbach über die Löschfahrzeuge (Tank mit 4000 Liter, je nach Alarmierung auch mehr Kapazität, da mehrere Fahrzeuge im Einsatz sind) gewährleistet. Die anschließende Versorgung erfolgt über den vorhandenen Löschweiher im Grenzbereich der Flurstücke 1319, 1320 und 1324. Für den Fall, dass dieser keine ausreichende Wassermenge liefern kann, sieht der Einsatzplan einen Pendelverkehr zur nächstgrößeren Wasserentnahme des Wasserwerks Stadt Eggenfelden (ca. 900 Meter südlich) vor.

Mit diesem Einsatzkonzept ist nach Beurteilung des Kommandanten eine ausreichende Brandbekämpfung auch für die geplante PV-Anlage sichergestellt, zumal bei dieser das größte Risiko in einem Trafo-Brand besteht, der nicht mit Wasser zu bekämpfen wäre.

10 Flächenbilanz

| | |
|--|------------------|
| Nettobauland | 31.610 qm |
| <i>davon Baufenster</i> | <i>28.196 qm</i> |
| <i>davon private Grünflächen außerhalb des Baufensters</i> | <i>3.414 qm</i> |
| Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 2.820 qm |
| Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches | 34.430 qm |