

**Gemeinde Unterdietfurt**

**Flächennutzungsplan, 15. Änderung  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung**

**„Sondergebiet Solarpark  
Bergham“**

## **Begründung**

*Verfahrensstand*

Vorentwurf zu den Verfahren  
gem. den §§ 3.1 und 4.1 BauGB

*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*

01.02.2022

## 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 .....     | 8  |
| 7   | Auswirkungen der Planung .....                                | 10 |
| 8   | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....           | 10 |
| 9   | Weitere Erläuterungen .....                                   | 10 |
| 10  | Flächenbilanz .....   | 11 |

Umweltbericht

# 1 Planungsanlass

Zwischen dem Weiler Bergham und dem Mertseebach (ca. 2 km südwestlich von Taufkirchen) soll auf Basis eines Bebauungsplans ein 16,3 ha großes 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
- **Verminderung von Bodenerosion** durch Umwandlung von Ackerflächen auf Hanglagen in Dauergrünland
- Bestmögliche **Einbindung in die Landschaft** durch Nutzung vorhandener, abschirmender Waldbestände und geeigneter topographischer Bedingungen sowie zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der **landschaftlichen** Biodiversität durch Ausgleichsmaßnahmen

# 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 nördlich des Weilers Bergham in einem topographisch sehr abgelegenen Gemeindeteilgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an den Weiler Bergham an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2237, 2245, 2253, 2256, 2258, 2261, 2257, 2259, 2260, 2262 sowie Teilflächen der Flurstücke 2175, 2188/2, 2233, 2236, 2239, 2249, alle Gemarkung Huldessen.

Der Geltungsbereich ist südseitig über die öffentliche Zufahrt zum Weiler Bergham, die zur PAN 49 führt, erschlossen.

## 4.2 Naturräumliche Situation

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Naturraum               | 060 Isar-Inn-Hügelland   |
| Geländegestalt          | schwach- bis stark geneigte, nach Norden (NO) exponierte Hanglage (max. 7%)  |
| Geologischer Untergrund | Obere Süßwassermolasse: Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand, Glimmer führend (W-Teil)<br>Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert (O-Teil)<br>Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt (NO-Teil) |
| Böden                   | Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage; Ackerzahl 50 bis 53   |

|        |   |
|--------|---|
| Wasser | keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs; Lauf des Mertseebachs nördlich angrenzend; im Abstand von ca. 15 m von der östlichen Grenze temporär wasserführender Graben |
|--------|---|

### 4.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

#### *Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

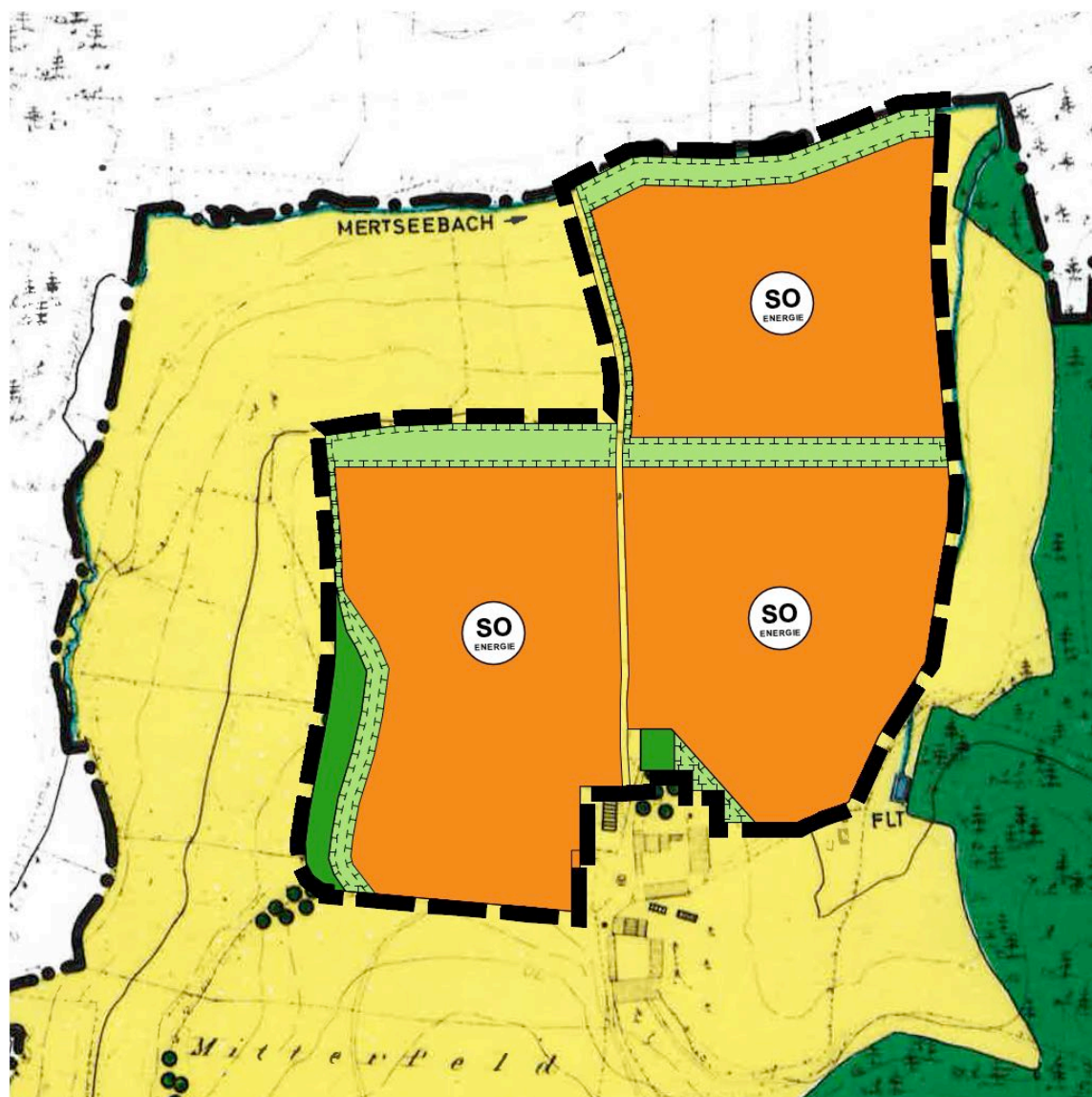
|                        |  |
|------------------------|--|
| geplantes Sondergebiet | Landwirtschaft (Ackerflächen, kleinflächig Intensivgrünland; ca. 0,4 ha am Nord- und Südostrand) |
|------------------------|--|

#### *Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs (PV-Anlage)*

|        |  |
|--------|--|
| Norden | Westteil: Landwirtschaft (Acker); Ostteil: Mertseebach                       |
| Osten  | Landwirtschaft (Dauergrünland/Graben)  |
| Süden  | Westteil: Flurweg, Landwirtschaft; Ostteil: Hofstelle, Grünweg/Dauergrünland |
| Westen | Feldgehölz auf Ranken, Acker   |

### 4.4 Planungsrechtliche Vorgaben

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Landesentwicklungsprogramm Bayern  | Lage in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf  |
| Regionalplan (Region Landshut, 13) | Nahbereich des Kleinzentrums Massing; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen  |
| aktueller Flächennutzungsplan      | Der Flächennutzungsplan, der den gesamten Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft mit darstellt (überlagernd Bestand von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereichs und im Bereich der Streuobstwiese nördlich der Hofstelle), wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (15. Änderung). Die 15. Änderung definiert für den Vorhabenbereich die Nutzungen „Sondergebiet Erneuerbare Energien“ sowie ökologische Ausgleichsflächen. |
| sonstige Vorgaben                  | Benachteiligtes Gebiet i.S. des EEG  |



Flächennutzungsplan, 15. Änderung, M 1 : 5.000

#### 4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des  
BNatSchG/BayNatSchG

im Geltungsbereich nicht vorhanden

wasserwirtschaftliche  
Schutzgebiete

im Geltungsbereich und weiten Umfeld nicht vorhanden

Boden-/Baudenkmäler

im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht  
nachgewiesen; denkmalgeschützte Wallfahrtskirche St.  
Korona in Staudach ca. 1,2 km entfernt; keine  
Sichtbeziehung

andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

#### 4.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung

keine kartierten Biotope im Geltungsbereich; Biotop-Nr.  
7542-0118 (Erlen-Traubenkirschen-Bestand in Quellgebiet)

|  |  |
|--|--|
|  | im Waldbestand südöstlich des Geltungsbereichs (Mindestentfernung ca. 70 m)  |
| Landschafts-<br>entwicklungskonzept    | Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe sowie für den Schutz von Oberflächengewässern |
| Arten- und<br>Biotopschutzprogramm     | keine spezifischen Aussagen  |
| Informationen LfU<br>Hochwasserrisiken | Auenbereich des Mertseebachs und der östlich angrenzenden Abflussmulde mit Graben als wassersensible Bereiche dargestellt  |

## 5 Begründung einzelner Festsetzungen

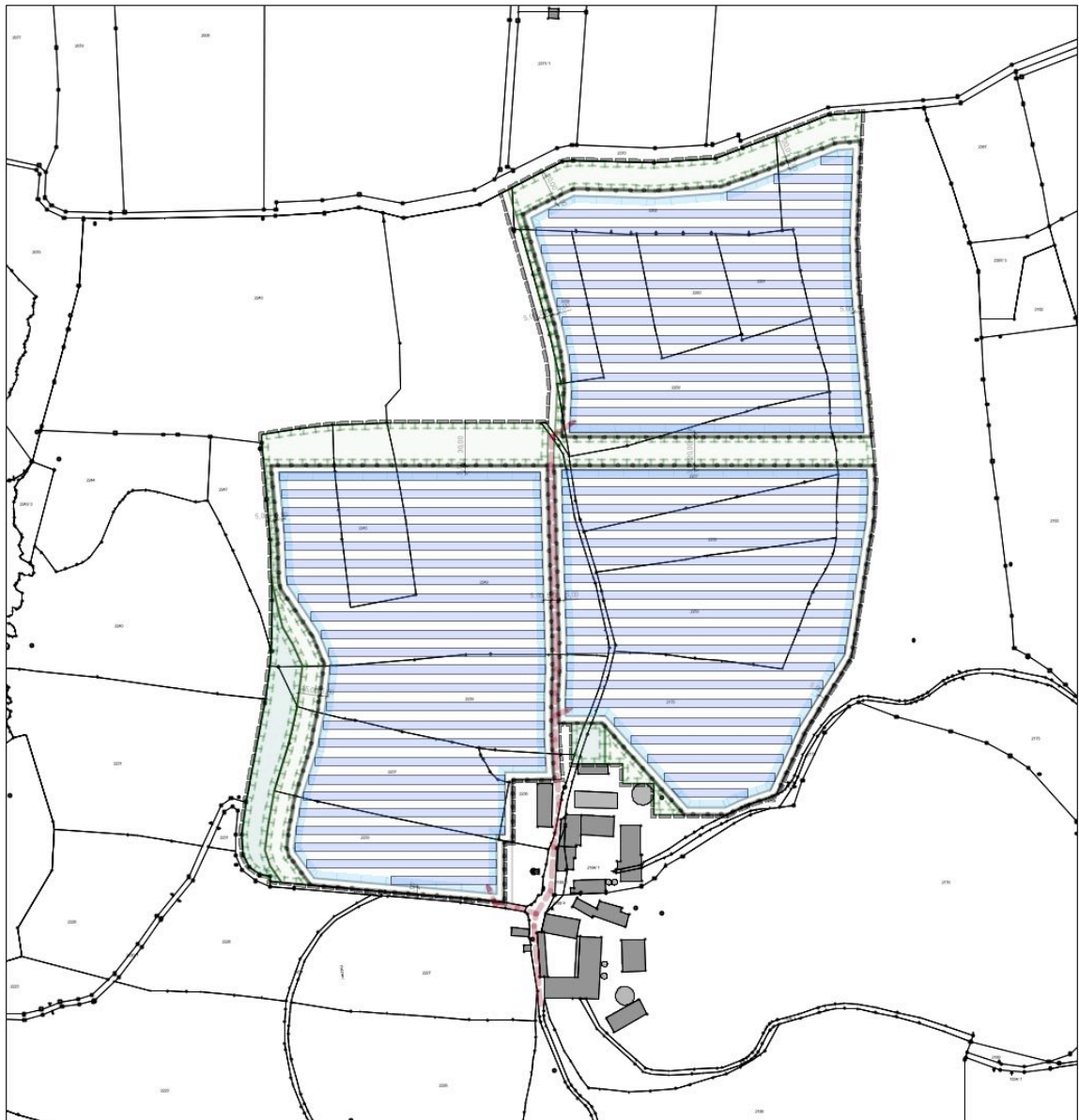
zu T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z), um den Anteil der erneuerbaren Energien am bayerischen Stromverbrauch zu erhöhen. Diesem übergeordneten Ziel dient das geplante Vorhaben.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen allerdings möglichst auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um eine vorbelastete Fläche im landesplanerischen Sinne, weshalb die Planung in Konflikt mit dem genannten Grundsatz steht. Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet i.S. des EEG, so dass dem Grundsatz 5.4.1 des LEP Rechnung getragen wird, nach welchem insbesondere hochwertige Böden nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2021 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 Breite der PV-Tische beträgt ca. 6 m. Die Abstände zwischen den Tischreihen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Neigung des Geländes zwischen ca. 4 und 6 m breit. Die Höhe der PV-Tische wird entsprechend üblichen technischen Ausführungen und in Anpassung an die Geländesituation (Anlagen auf nordexponiertem Hang benötigen eine höhere Aufständigung) auf maximal 4,50 m begrenzt. Anlagen zur Energiespeicherung werden v.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 : 5.000

#### zu T2 Wasserwirtschaft

Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland werden die Abflussraten für Oberflächenwasser im Verhältnis zum Status quo erheblich reduziert.

#### zu T3 Blendschutz

Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen in der näheren Umgebung durch Blendwirkungen sind allein für die Anwesen Bergham 1 und Bergham 2 (Wohnsitz Anlagenbetreiber) nicht völlig auszuschließen.

Daher sind ggfs. Maßnahmen zur Abschirmung wie Anbringung eines Sichtschutzes (Plane), Änderung des Neigungswinkels erforderlich.

Beeinträchtigungen für andere Wohnnutzungen und Verkehrswege sind aufgrund der großen Entfernungen, abschirmender Waldbestände und der topographischen Situation nicht zu erwarten.

## zu T4 Grünordnung

T4.2 Die Festsetzungen sichern eine extensive Dauergrünlandnutzung. Bodenabträge und Stoffeinträge in das Grundwasser werden weitgehend vermieden.

T4.3 Die auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. Pkt. 6) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Mit der Anlage von artenreichen, extensiv zu nutzenden Wiesen/Streuobstwiesen sowie von gemischten, standorttypischen Baumhecken wird ein wichtiger Beitrag für Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und die lokale Biodiversität geleistet. Die differenzierten Festsetzungen zur Entwicklungspflege sichern eine dauerhaft hohe naturschutzfachliche Qualität der Zielbestände. Mit der Gehölzpflanzung entlang des Mertseebachs können die Lebensraumfunktion und das Abflussregime des Gewässers optimiert werden.

Neben den positiven ökologischen Wirkungen dienen die Gehölzpflanzungen auch der Einbindung der Anlage in die Landschaft. Dabei kommt v.a. den Pflanzungen in West-Ost-Richtung entlang der Mertsee und in der Mitte der Anlage hohe Bedeutung zu. Letztere gliedern den östlichen Teilbereich und stellen eine wichtige Sichtbarriere gegenüber Einblicken aus der gegenüberliegenden Hangseite (Weiler Ucking, Unterellbach, Vogging sowie mehrere Einzelanwesen) dar. Zudem dient der 20 m breite, nicht in die Zäunung der Anlage integrierte Landschaftskorridor der biologischen Durchgängigkeit.

Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze und Ansaaten festgesetzt.

T4.4 Das vorhandene Feldgehölz auf steiler Böschung am Westrand sowie ein kleiner Streuobstbestand erfüllen wichtige Funktionen für Naturschutz und Landschaftsbild (auch verringerte Einsehbarkeit der PV-Anlage) und werden daher als zu erhalten 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)   | -136.542qm         |
| Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Acker, Intensivgrünland)<br>Kompensationsfaktor: 0,2<br>Minimierung des Eingriffs durch Eingrünungsmaßnahmen, gliedernden Biotopkorridor, Umwandlung von Acker in Dauergrünland und fundamentlose Aufstellung Solarpaneele)<br>resultierender Kompensationsfaktor: <b>0,15</b> | x 0,15             |
| <b>Kompensationsbedarf gesamt</b>   | <b>- 20.481 qm</b> |

**Kompensation** (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

|  |                    |
|--|--------------------|
| Festgesetzte Kompensationsflächen; Entwicklungsziel Artenreiche Extensivwiese/Streuobstwiese, Ufergehölz, standorttypische Baumhecke)<br>anrechenbar mit Faktor <b>1,0</b> | 20.572 qm<br>x 0,1 |
| Betrag   | 20.572 qm          |
| <b>Kompensationspotenzial gesamt</b>   | <b>+ 20.572 qm</b> |

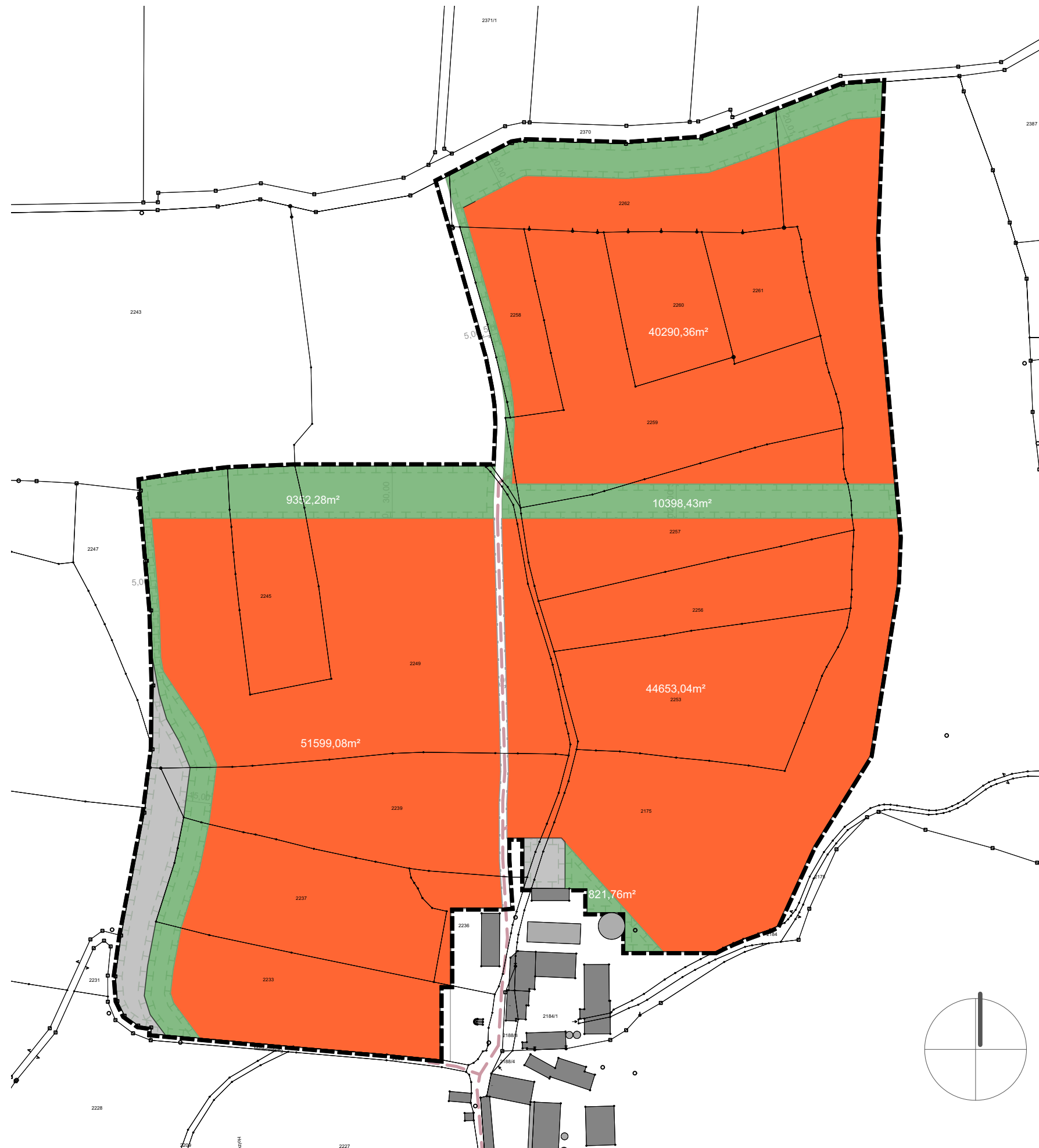
**Bilanz**




|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Summe Kompensationsbedarf  | - 20.481 qm   |
| Summe Kompensationsflächen | + 20.572 qm   |
| <b>Bilanz</b>              | <b>+91 qm</b> |

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

# Bebauungsplan mit Grünordnung "SO Solarpark Bergham"

## Eingriffs-/Ausgleichsregelung



|   |   |                  |
|---|---|------------------|
|  | Eingriffstyp B1<br>niedriger Versiegelungs-/Nutzungs-<br>grad; Gebiet geringer Bedeutung<br>Kompensationsfaktor: 0,2<br>reduzierter Kompensationsfaktor<br>bei Umsetzung von<br>Vermeidungsmaßnahmen: 0,15     x 0,15 = | 136.542 qm       |
|  | eingriffsneutral  |                  |
| <b>Kompensationsbedarf gesamt:</b>  |   | <b>20.481 qm</b> |
|   |   |                  |
|  | Kompensationsmaßnahmen<br>Zieltypen<br>Extensivgrünland, Streuobst, Hecke<br>Anrechnungsfaktor 1,0     x 1,0 =  | 20.572 qm        |
| <b>Angebot Kompensationsflächen:</b>  |   | <b>20.572 qm</b> |

Methodische Grundlage: Leitfaden des BayStMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003 und Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und AZ StMLU 7282-63/65-18004 vom 21.06.1993

Stand: 01.02.2022, Maßstab 1 : 2.500

planwerkstatt karlstetter  
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen  
tel 08732-2763, fax -939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de



## 7 Auswirkungen der Planung

### Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Nach Umsetzung der Planung ist weiterhin eine extensive Grünlandnutzung möglich. Nach Aufgabe der PV-Nutzung und festgesetztem Rückbau ist die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Einschränkungen möglich.

### Umweltrelevante Auswirkungen

siehe Ausführungen im Umweltbericht als Teil der Begründung

## 8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen eines Großteils artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Status quo ausgeschlossen werden. Die Kulissenwirkung der angrenzenden bzw. benachbarten Gehölzbestände und Gebäude ist jedoch nicht ausreichend, um das Vorkommen von Bodenbrütern (v.a. Kiebitz und Feldlerche) mit Sicherheit von vorne herein ausschließen zu können. Die Kulissenwirkung reicht nach aktuellem Kenntnisstand in etwa 100m von höheren Strukturen in die angrenzenden Flächen, der Abstand zwischen den maßgeblichen Randstrukturen vor Ort beträgt jedoch bis zu 500 m, woraus eine Fläche von ca. 5 ha als potenzielles Brutgebiet resultiert. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, soll daher eine Brutvogelkartierung mit drei Begehungen zwischen Mai und August durch fachkundliches Personal erfolgen. Die Ergebnisse sowie die ggfs. erforderlichen Konsequenzen für Planung und Kompensationsmaßnahmen sollen in die saP zum Entwurf gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB einfließen.

## 9 Weitere Erläuterungen

### 9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung über die PAN 49 und die Zufahrt Bergham ist funktionsfähig.

### 9.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### 9.3 Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließgewässer. Nördlich grenzt der Lauf der Mertsee an. Die Stoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung werden bei Umsetzung der Planung erheblich verringert. Im Bereich der geplanten Anlage incl. Zäunung wurde in der Vergangenheit kein Hochwasserereignis festgestellt.

### 9.4 Abwasserbeseitigung

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

### 9.5 Altlasten

Der Gemeinde Unterdietfurt sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt.

#### 9.6 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

#### 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 2021 geregelt. Die Einspeisepunkte werden im weiteren Verfahrensablauf spezifiziert.

#### 9.8 Leitungstrassen

Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

#### 9.9 Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt gemäß hinweislicher Darstellung über die PAN 49, die öffentliche Hofzufahrt nach Bergham sowie eine daran angebundene private Verkehrsfläche (Flurweg).

Als Löschwasserquellen können ein angrenzender Löschweiher östlich von Bergham sowie die Mertsee im Norden genutzt werden.

Aufgrund des Ausschlusses von Anlagen zur Energiespeicherung ist kein Einsatz von wassergefährdenden Löschmitteln erforderlich. Entsprechend sind keine zusätzlichen Auffangmaßnahmen für Löschwasser erforderlich.

## 10 Flächenbilanz

|  |                   |
|--|-------------------|
| Nettobauland (umzäunter Bereich)                             | 136.542 qm        |
| <i>davon Baufenster</i>                                      | <i>124.372 qm</i> |
| <i>davon private Grünflächen außerhalb des Baufensters</i>   | <i>12.170 qm</i>  |
| Private Verkehrsfläche                                       | 2.095 qm          |
| Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 20.572 qm         |
| Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft                  | 4.147 qm          |
| <b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>          | <b>163.356 qm</b> |