



GEMEINDE UNTERDIEßEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„NORD-ÖSTLICHER ORTSRAND

UNTERDIEßEN SCHAFWEIDE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
Endfertigung:

03.12.2024
29.07.2025

Planung:
Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER + PARTNER**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/9337900
Fax: 08861/93379010
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
VOGL + KLOYER**
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel.: 0881 - 9010074
Fax: 0881 - 9010076
mail: mail@vogl-kloyer.de

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
1.1	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.2	Standortentscheidung/Alternativenprüfung	3
2	BESTAND, LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES	4
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Bestehende Nutzung.....	4
3	AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2	Regionalplan der Region München.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Bodendenkmäler, Bau- und Kunstdenkmäler	6
3.5	Geschützte Bereiche und sonstige Ausweisungen	7
4	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Bodenversiegelung	8
4.4	Grünordnung und Naturschutz	8
4.5	Wartung und Pflege	9
4.6	Rück- und Umbau der Mobilfunkmastanlage	9
4.7	Entwässerung	9
5	IMMISSIONEN, EMISSIONEN	9
6	Anlagen	10
	Abbildungsverzeichnis	11

1 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdießen als „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik“ dargestellt. Deshalb ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Bebauungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage „nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“. Damit soll nach dessen Rechtskraft Baurecht im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches für die Nutzung einer Mobilfunkanlage geschaffen werden.

1.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Im Gemeindegebiet Unterdießen sind westlich der Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau die Errichtung und der Betrieb einer Mobilfunkanlage geplant. Für das Gemeindegebiet besteht seit 30.08.2001 ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Umgriff der vorliegenden Änderung umfasst die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Mobilfunkmast“ auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 886.

Die Gemeinde wird die Anlage zwar nicht selbst betreiben, dennoch setzt sie mit der Bauleitplanung den eigenen Anspruch um ein nachhaltiges, verbessertes drahtloses Kommunikationssystem zu schaffen. Entsprechend setzt die Gemeinde den Geltungsbereich als Sondergebiet für Mobilfunkmast fest.

Entsprechend hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“ für die Teilfläche der Flurnummer 886 Ge-markung Unterdießen und im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Standortentscheidung/Alternativenprüfung

Die Fläche befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau. Der Abstand zum nächsten zusammenhängenden Wohngebiet in Unterdießen beträgt ca. 1.000 m, zum nächstgelegenen Gewerbegebiet ca. 870 m. Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße im Landkreis Landsberg LL18 (Bahnhofstraße) und einem bestehenden Wirtschaftsweg.

Aufgrund der Vorbelastung, Lage, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit und der damit verbundenen wirtschaftlich und ökologisch günstigen Standortfaktoren, wurden die Teilfläche mit der Fl.Nr. 886 gewählt.

2 BESTAND, LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage und Größe

Das Vorhaben befindet sich nord-östlich der Ortschaft Unterdießen und westlich der Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 886 mit einer Gesamtfläche von etwa 250 m².



Abbildung 1: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich

Das Umfeld der vorgesehenen Flächen ist landwirtschaftlich geprägt. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau. Westlich von ihr grenzt ein Wirtschaftsweg an mit darauffolgenden Feldern. Im Südwesten befindet sich bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage.

2.2 Bestehende Nutzung

Die Grundstücke wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt und ist durch eine rechtswirksame Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen.

3 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die kommunale Bauleitplanung unterliegt einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und im Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2021) werden eine Vielzahl verschiedener fachlicher Vorgaben formuliert.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Durch die Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans werden nachfolgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aufgegriffen und die Voraussetzung für dessen Umsetzung geschaffen:

G 1.4.2

„Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden.“

Ziel 1.4.2

„Bei raumbedeutsamen Planungen ist auf die Möglichkeit der Errichtung von Mobilfunkantennen in ausreichender Anzahl an dafür geeigneten Standorten zu achten.“

Grundsatz 2.2.5

„Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen werden.“

3.2 Regionalplan der Region München

Im derzeit wirksamen Regionalplan der Planungsregion München findet sich in Bezug auf die Digitalisierung folgender allgemeiner Grundsatz:

Grundsatz 2.4

„Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut werden.“

zu 2.4 Leitlinien für die Region

„Beim zukunftsfähigen Ausbau der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen die Chancen der Digitalisierung genutzt werden. Dafür gilt es, insbesondere durch den Ausbau hochleistungsfähiger Breitband- und Mobilfunknetze, die infrastrukturellen Voraussetzungen in allen Regionsteilen flächendeckend zu schaffen und neue Angebote, etwa in den Bereichen Verwaltung, Gesundheitswesen, Einzelhandel und Verkehr, zu erproben.“

Der räumliche Zusammenhang mit Infrastruktur ist am Projektstandort nahe der Bundesstraße B17 gegeben. Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdießen in der aktuellen Fassung vom 06.12.2022 stellt den Änderungsbereich als "Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik" dar. Das Umfeld ist landwirtschaftlich geprägt. Die östlich verlaufende Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem ist im Südwesten ein bereits vorhandenes Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik dargestellt. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft ein „wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg“.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Aus diesem Grund wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, die Flächen für die Nutzung eines Mobilfunkmastes auszuweisen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist dabei identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.4 Bodendenkmäler, Bau- und Kunstdenkmäler

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Teil eines Bodendenkmales mit der Aktennummer D-1-8031-0101 und der Bezeichnung „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ Zu diesem wird ein Abstand von ca. 150 m eingehalten.

Bau- und Kunstdenkmäler sind im Umgriff des Planvorhabens nicht bekannt.

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler gefunden werden, werden die Meldepflichten gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG eingehalten.



Abbildung 3: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich

3.5 Geschützte Bereiche und sonstige Ausweisungen

Im Bereich der Projektflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopflächen gemäß BNatSchG und BayNatSchG.

4 PLANUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan ist speziell auf den Bau einer Mobilfunkanlage ausgelegt. Aus diesem Grund beschränken sich die baulichen Festsetzungen auf den Aufstellbereich der Systemtechnik, den Mobilfunkmast und die grünordnerischen Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um kein typisches Baugebiet, daher wird die Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mobilfunkmast festgelegt.

Die Aufstellung des Mastes und der zugehörigen Systemtechnik erfolgt innerhalb des Anlagenzauns, welcher eine Höhe von maximal 2,0 m aufweist. Die Einfriedung ist als sog. gebrochene Einfriedung herzustellen. Das Material hierzu kann aus einem Drahtgeflecht,

Holzlaten, Stabgitter usw. bestehen. Die Bodenfreiheit beträgt 20 cm, um Kleintieren eine Unterkriechmöglichkeit zu bieten. Aus diesem Grund ist eine Einfriedung mit einer Mauer nicht möglich. Eine Umzäunung der Anlage ist aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich.

Die gesamte überbaubare Gesamtfläche beträgt ca. 250 m und wird durch die festgelegten Baugrenzen definiert. Unabhängig davon ist die Zaunführung gem. § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie als Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO gesehen wird.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Bau und Betrieb der Anlage erfolgt über die Kreisstraße im Landkreis Landsberg LL18 (Bahnhofstraße) und einem bestehenden Wirtschaftsweg. Durch das Vorhaben sind somit keine neuen Zufahrtswege notwendig. Der Zugang zum Mobilfunkmast selbst erfolgt über ein abschließbares Tor auf dem beplanten Grundstück.

Eine Anbindung an das Stromnetz erfolgt durch den Mastbetreiber.

4.3 Bodenversiegelung

Bodenversiegelung findet nur im Bereich der notwendigen Fundamentierungen mit insgesamt maximal 55 m² statt.

4.4 Grünordnung und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Im Umweltbericht werden die Ziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes und zugleich auf Ebene des parallellaufenden Bebauungsplanes für das Sondergebiet behandelt.

Es wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten vogl + kloyer vom **November 2024 29.07.2025** verwiesen, der als Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes beiliegt.

4.5 Wartung und Pflege

Mobilfunkmasten sind grundsätzlich wartungsarm, sodass vor Ort nur sporadisch Inspektions- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.
Die Wartungs- und Pflegearbeiten erfolgen durch den Mastbetreiber.

4.6 Rück- und Umbau der Mobilfunkmastanlage

Die Nutzung des Mobilfunkmastes wird zunächst auf 30 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei Zustimmung aller Beteiligten möglich. Die Anlage wird nach Beendigung der Nutzung rückstandslos zurückgebaut.

Nach Abbau der Anlage muss gewährleistet sein, dass das Grundstück in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird.

4.7 Entwässerung

Das Planungsgebiet muss nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Auswaschungen des Oberbodens sind nicht zu befürchten, da das Wasser von den Modulen nicht punktuell, sondern breitflächig abfließen kann. Durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut ist eine Erosion der Fläche nicht gegeben. Der Boden der Projektfläche ist kaum versiegelt. Die Versickerung kann problemlos stattfinden. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Planungsgebiet breitflächig versickert, dadurch bleibt die Grundwasserneubildung erhalten.

5 IMMISSIONEN, EMISSIONEN

Da von einer Mobilfunkanlage keine Lärmemissionen ausgehen, wurden diesbezügliche mögliche Emissionen nicht untersucht.

Die Einhaltung der Grenzwerte zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern von Funkanlagen wird von der Bundesnetzagentur sichergestellt und überwacht. Standortbescheinigungspflichtige Funkanlagenstandorte werden entsprechend der anzuwendenden Grenzwerte bewertet und können von dem Anlagenbetreiber nur dann in Betrieb genommen werden, wenn die Bundesnetzagentur die Einhaltung der gesetzlich festgelegten Personenschutzgrenzwerte mit der Erteilung einer Standortbescheinigung bestätigt hat.

Standortbescheinigungspflichtige Funkanlagen werden von der Bundesnetzagentur auf die Einhaltung der gesetzlichen Personenschutzgrenzwerte detailliert bewertet. Hierzu hat der Betreiber die technischen Daten seiner Funkanlage, eine Montageskizze und einen Lageplan der Bundesnetzagentur vorzulegen. Die Festlegung der in der Standortbescheinigung ausgewiesenen Sicherheitsabstände erfolgt unter der Annahme der maximalen Anlagenauslastung. Damit werden sämtliche technischen Parameter im Sinne des Schutzes

von Personen in elektromagnetischen Feldern von der Bundesnetzagentur zu Ungunsten des Antragstellers angenommen.

Bereits am 16.05 2024 wurde seitens des künftigen Betreibers eine Standortbescheinigung bei der Bundesnetzagentur eingeholt. In der Standortbescheinigung wurde folgendes verbeschieden:

Entsprechend den Regelungen der BEMFV wird in dieser Standortbescheinigung zusätzlich für jede Sendeantenne, die bereits bei Festlegung des standortbezogenen Sicherheitsabstandes berücksichtigt wurde, ein systembezogener Sicherheitsabstand festgelegt. Die Anlage 1 weist den/die systembezogene(n) Sicherheitsabstand, bzw. -abstände zum Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern aus.

6 Anlagen

- Umweltbericht

Gemeinde Unterdießen

Alexander Enthofer
Erster Bürgermeister

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich	6
Abbildung 3: Digitales Orthofoto, unmaßstäblich	7