



# **GEMEINDE UNTERDIEßEN**

## **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**

### **„NORD-ÖSTLICHER ORTSRAND**

### **UNTERDIEßEN SCHAFWEIDE“**

## **TEXTTEIL**

**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@architekturhoerner.de

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

Die Gemeinde Unterdießen, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die 1. Änderung des Bebauungsplans "nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide" mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### Inhalt des Bebauungsplans

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.
- 1.2 Der Bebauungsplan „nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“ vom 06.12.2022 wird wie folgt geändert:
  1. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
  2. Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen durch folgende textlichen Festsetzungen ersetzt:

## §2

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“ umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 886 der Gemarkung Unterdießen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Mobilfunkmast" festgesetzt.
- 1.2 Zulässig ist nur die Errichtung einer Mobilfunkanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich wird eine max. Grundfläche von 55 m<sup>2</sup> der baulichen Anlagen wie Mast- oder Systemanlagenfundamente festgesetzt.
- 2.2 Für den Mobilfunkmasten wird eine maximale Höhe **einschließlich Antennen und betrieblichen Aufbauten** von 41,0 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, festgesetzt.
- 2.3 Für die Systemtechnik wird **eine Gebäudeoberkante bei der baulichen Anlage von einer** maximalen Höhe von 2,50 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, festgesetzt.

## 3. Bauweise, Baugrenzen und Grenzabstände

- 3.1 Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Mobilfunkmastes (Systemtechnik und Mast) sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 4. Einfriedungen

- 4.1 Zulässig sind sockellose Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m **über dem natürlichen Gelände** zuzüglich Übersteigschutz von 40 cm über Bodenoberkante.
- 4.2 Einfriedungen sind sightdurchlässig auszubilden. Sichtschutzzäune sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist durch Bodenfreiheit von 20 cm zu gewährleisten.

## 5. Eingriffsregelung

Der Ausgleich für die Flächenversiegelung erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Freiflächen-Photovoltaikanlage „nord-östlicher Ortsrand Unterdießen Schafweide“, südlicher Teilbereich, durch Entwicklung einer „losen Heckenstruktur“. Der erforderliche Flächenanteil beträgt 210 qm. **Der Ausgleich ist in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff zu erbringen.**

Der Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch Ausgleichszahlung entsprechend den Vorgaben der BayKompV. Die Höhe der Summe wird im Zuge der Genehmigungsplanung festgelegt.

## 6. Rückbauverpflichtung

- 6.1 Die Nutzung ist nur solange zulässig, wie der Mobilfunkmast betrieben wird. Innerhalb von 2 Jahren nach Betriebsende ist die komplette Anlage inkl. sämtlicher Nebeneinrichtungen zurück zu bauen.  
Als Folgenutzung wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

## § 3

### HINWEISE DURCH TEXT

#### 1. Bodendenkmalschutz

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren, Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren, Tel. 08341-437-439.

#### 2. Brandschutz

Am Zufahrtstor wird deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die Anlage angebracht und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt. Adresse und Erreichbarkeit des zu ständigen Energieversorgungsunternehmens werden bei der Alarmierungsplanung hinterlegt. Die Vorgaben für die Erreichbarkeit im Schadensfall werden veranlasst und von der Stadt an den Vorhabenträger weitergegeben. Ein Feuerwehrschrüsseldepot ist vom Vorhabenträger an der Anlage zu errichten.

#### 3. Bodenschutz

Um die Bodeneigenschaften für die Entwicklung der Begrünung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit zu erhalten, sind die folgenden Schutzmaßnahmen umzusetzen:

- Vermeidung von Verdichtungen durch mechanische Belastungen, wie z.B. durch Baummaschinen, Materiallagerungen, Befahren bei Nässe/Winterhalbjahr, etc. Andernfalls sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen für vernässte Böden einzuplanen.
- Vermeidung einer Vermischung unterschiedlicher Bodenschichten
- Vermeidung von Einträgen von Bau- und Schadstoffen
- Spätere Grün- und Gartenflächen sind von einer baulichen Beanspruchung auszuschließen und bereits auf der Baustelle abzuzäunen.

- Bodenarbeiten sind nur mit Kettenlaufwerken und geringer Bodenpressung durchzuführen (Zielwert: Bodenpressung  $<0,5 \text{ kg/cm}^2 = 5 \text{ N/cm}^2 = 50 \text{ kPa}$ ).
- Für temporäre Befestigung von Bodenflächen, wie z.B. Befestigungen von Baustraßen, Containerflächen und Lagerflächen für Baumaterial während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen wie z.B. reißfestes Vlies plus mineralische Gesteinsschüttungen oder Lastverteilungsplatten vorzusehen.  
Schotter / Wegebbaumaterial ist vor Kopf einzubauen.

#### **4. Wasserwirtschaftliche Belange**

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Anfallendes Niederschlagswasser ist für die angrenzenden Flächen und Wege schadlos auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abzuleiten bzw. zu versickern.
- Der Eintrag von Stoffen (Insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.
- Die/Das Bodenfeuchte/-milieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahme stattfinden.
- Beim Rückbau der Anlage wird es in aller Regel zu erheblichen Eingriffen in den Boden kommen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten.
- Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
- Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

#### **5. Erschließung während Bauphase**

Die angrenzenden öffentlichen Straßen und Feldwege müssen auch während der Bauphase freigehalten werden.

Gemeinde Unterdießen,

Alexander Enthofer  
Erster Bürgermeister