



PROJEKTNR: 26-005

1. Änderung zum Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage
westlich der Bundesstraße B 17“

Träger des Verfahrens

Gemeinde Unterdießen
Bahnhofstraße 2
86944 Unterdießen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Festsetzungen und Hinweise durch Text
Vorentwurf

DATUM

10.03.2026

SATZUNG (Festsetzungen durch Text)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterdießen erlässt - gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - **GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "**Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Bundesstraße B 17**" als Satzung.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Bundesstraße B 17“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026. Beigefügt ist eine Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2026.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 939 der Gemarkung Unterdießen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für „Erneuerbare Energien“ (SO – EE) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO.**
- 2.2 Zulässig sind Maßnahmen, Nutzungen und **Anlagen**, die für die Errichtung, den Betrieb, **der Speicherung des erzeugten Stroms aus solarer Strahlungsenergie** und den Unterhalt einer flächenhaften Photovoltaikanlage erforderlich sind (z. B. Transformatorenstationen, **Energie-Großspeicher**, Aufständierungen, Erschließungsflächen, Einfriedung, Kabeltrassen, Informationsschilder, etc.).
- 2.3 Unter Hinweis auf die Regelung des § 9 Abs. 2 BauGB wird die Nutzung zur Gewinnung erneuerbarer Energie mittels einer flächenhaften Photovoltaikanlage auf einen Zeitraum vom Beginn der Stromspeisung bis zur Betriebseinstellung festgesetzt.
- 2.4 Nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung ist ein Rückbau aller Anlagenteile vorzunehmen. Als Folgenutzung wird für die überbaubare Grundstücksfläche die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt bzw. ist diese wieder dem Regime des § 35 BauGB zuzuführen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Innerhalb der überbaubaren Grundflächen ist die Aufstellung von Photovoltaik-Modulreihen, von erforderlichen Transformatorenstationen, von erforderlichen Energie-Großspeichern und einer Einfriedung sowie die Anlage von Erschließungswegen zur Errichtung, Unterhalt und Pflege zulässig.
- 3.2 Das höchstzulässige Maß für die Oberkante (OK) der Photovoltaik-Modulbauwerke beträgt 3,00 m über Geländeoberkante (GOK).
- 3.3 Die maximale Höhe für die Transformatorengebäude und sonstiger neu zu errichtender Nebenanlagen beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Grundfläche für Transformatorenstationen und sonstige Nebengebäude im Geltungsbereich beträgt 75 m².
- 3.4 Die maximale Höhe für Energie-Großspeicher beträgt 3,50 m.
- 3.5 Die festgesetzten Höhen werden durch die vorhandene Geländetopographie bzw. jeweils durch die unmittelbar an den baulichen Anlagen ursprünglich vorhandenen Geländeoberkanten bestimmt. Bei kleinräumlich unterschiedlichem Gelände bzw. stark variierenden Bezugs-Geländeoberkanten darf die Höhe der Modultische zur Beibehaltung der Oberkante der Module um maximal 0,30 m überschritten werden.

§ 4

Baugrenze

- 4.1 Die Errichtung der Photovoltaik-Modulreihen, der Transformatorengebäude, der Energie-Großspeicher und sonstiger Nebengebäude zur Nutzung der Sonnenenergie ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze zulässig.

§ 5

Verkehrs-, Erschließungsflächen und Stellplätze

- 5.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Stellplätze sind auf ihre jeweilige funktional notwendige Breite zu beschränken. Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist eine wasserdurchlässige Bauweise als Schotterterrassen oder wassergebundene Decke zulässig.
- 5.2 Die Anlage von Zufahrten ist auch außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze zulässig.
- 5.3 Eine geringfügige Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Zufahrten sowie sonstiger Verkehrs- und Erschließungsflächen ist zulässig.
- 5.4 Eine Befestigung der Pflegewege um die Photovoltaik-Aufstellflächen ist nicht zulässig. Die Ausbildung hat als unbefestigter Wiesenweg zu erfolgen.

§ 6

Flächen für Versorgungsanlagen / Energie-Großspeicher

- 6.1 Transformatorenstationen (Trafos)

Eine geringfügige Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage ist zulässig.

Bei den Außenhüllen und der Dacheindeckung der Transformatorenstationen dürfen grelle Farben, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe nicht verwendet werden. Eine Begrünung der Dachflächen der Transformatorenstationen ist zulässig.

6.2 Energie-Großspeicher

Bei den Außenhüllen und der Dacheindeckung der Energie-Großspeicher dürfen grelle Farben, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe nicht verwendet werden. Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

6.3 Die gebietsinternen elektrischen Leitungen sind als erdverlegte Kabel auszuführen.

§ 7

Einfriedungen

7.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m (inkl. Übersteigschutz) über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Ein Sockel ist nicht zulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,20 m zur Geländeoberkante für Kleinsäuger vorzusehen.

7.2 Die Anlage von Einfriedungen ist außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze zulässig. Eine Errichtung innerhalb der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist nicht zulässig.

7.3 Für eine Dauer von 3 Jahren ist die Errichtung von Wildschutzzäunen zum Schutz der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zulässig.

§ 8

Geländemodellierung

Die vorhandene Geländeoberfläche ist grundsätzlich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt sind nicht zulässig. Geringfügige Anpassungen der bestehenden Oberflächengestalt zur Bauausführung, Herstellung der Oberflächenentwässerung, der Montage- und Servicewege sowie für die Gestaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind zulässig.

§ 9

Grünordnung und Artenschutz

9.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit gemäß Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 11 BNatSchG.

9.2 Private Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung

Die intensiv genutzte Ackerfläche ist in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Dazu ist die Fläche 2 - 3 Jahre lang durch eine 5 - 6 - schürige Mahd mit Abtrag des Mähgutes ausgehagert werden. Der erste Schnitt soll frühestens Ende Mai erfolgen. Die Ansaat des extensiven Grünlandes hat mit einer möglichst artenreichen, gebietseigenen Magerwiesen-Saatgutmischung der Ursprungsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu erfolgen. Die Mischung kann dabei anteilig zu zwei Drittel aus der RSM-Grundmischung und zu einem Drittel aus Magerrasen-Saatgut bestehen. Nach der Aushagerung hat eine extensive Mähnutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr, erster Schnittzeitpunkt frühestens Anfang Juni, zu erfolgen. Nach Möglichkeit soll der Schnittzeitpunkt sukzessive weiter nach hinten verschoben werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ ist eine Nutzung und Pflege durch Schafbeweidung möglich. Eine entsprechende Beweidung ist ggf. im Hinblick auf z. B. die Anzahl der Weidetiere, Dauer und jahreszeitliche Abstände oder jährliche Gesamtanzahl der Beweidungsgänge jeweils in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

9.3 Fläche zur Erhaltung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten Flächen zur Erhaltung der bestehenden Vegetation sind Pflegemaßnahmen nur in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig

Die vorhandenen in der Planzeichnung dargestellten Sträucher sind zu erhalten, zu schonen und zu pflegen bzw. bei Ausfall wieder durch zulässige Arten der Pflanzenliste zu ersetzen.

- 9.4 Bauarbeiten zur Errichtung der Photovoltaik-Anlage dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, d. h. im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar des Folgejahres, durchgeführt werden. Eine Überschreitung des Zeitraums der Bauarbeiten über Ende Februar hinaus ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch einen Gutachter nachgewiesen wird, dass keine Gelege von bodenbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Dieser Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 9.5 Es sind punktuelle Trittsteinbiotope / Lebensräume (Stein- und Totholzhaufen, niedrige Gebüsche, sandige Offenstellen) zur Vernetzung der bestehenden (potenziellen) Zauneidechsen-Habitate innerhalb der Biotopflächen Nrn. 8031-0004-006 und 8031-0003-003 westlich und nordöstlich des Geltungsbereiches neu zu schaffen. Die Herstellung hat gemäß der Darstellung in Anlage 2 der Begründung und den Hinweisen durch Text, Ziffer 3 zu erfolgen. Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach Umsetzung sind die Zauneidechsen-Habitate durch die Untere Naturschutzbehörde abzunehmen lassen.

§ 10

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von voraussichtlich 6.445 m² erforderlich und wird entsprechend festgesetzt. Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.
- 10.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 6.445 m² wird in Gänze gebietsintern innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf insgesamt 4 Kompensationsflächen erbracht.
- 10.3 Die Herstellung der gebietsinternen Kompensationsflächen hat möglichst bereits zur Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage (Beginn der Stromeinspeisung), spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Erstbetrieb der Anlage (Beginn der Stromeinspeisung) zu erfolgen.
- 10.4 Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K 1 – K 4 sowie der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzurichten und zu dokumentieren. Bei Umsetzungsproblemen oder Maßnahmen-Änderungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.
- 10.5 Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichs- / Kompensationsfläche Fläche K 1:
Auf der Fläche K 1 soll in Anlehnung an die Bestandssituation bzw. das direkt westlich angrenzende Biotop Nr. 8031-0004-006 ein extensiv genutzter, artenreicher Magerrasen entwickelt werden. Dazu soll die Fläche für mindestens 2 Jahre ausgehagert werden. Hierzu ist die Fläche mit autochthonem (= gebietseigenem) Saatgut aus nahegelegenen Magerrasenwiesen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzusäen. Alternativ kann auch eine Mahdgutübertragung erfolgen.
Die Fläche ist durch den Anlagenbetreiber dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Im Ansaatjahr sollen auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt (=Schröpfschnitt) geschwächt werden. Danach ist eine 2-malige Mahd (1. Schnitt ab 01. Juli / 2. Schnitt ab 01. September) durchzuführen. Das Mahdgut soll nach dem Schnitt einige Tage auf der Fläche verbleiben und ist danach jeweils abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist nicht zulässig.
- 10.6 Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichs- / Kompensationsfläche Fläche K 2:
In Anlehnung an das östlich angrenzende Biotop Nr. 8031-0003-003 soll auf der Fläche K 2 eine Mischung aus einem artenreichen Magerrasen und einem lockeren, gestuften und geschwungenen Waldrand bestehend aus Strauchgruppen und Einzelbäumen entstehen. Die Anlage und dauerhafte Pflege des Magerrasens hat entsprechend Ziffer 10.5 zu erfolgen.

Als Einzelbäume sind 2 Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) mit der Mindestpflanzgröße Sol 3xv zu pflanzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

Für die Strauchgruppen wird jeweils eine Mindestanzahl von 6 Sträuchern festgelegt. Es sind 4 Strauchgruppen zu pflanzen. Die zulässigen Arten sind der unter der Ziffer 10.9 aufgeführten Pflanzenliste zu entnehmen.

Die Anlage und dauerhafte Pflege des Magerrasens hat entsprechend Ziffer 10.5 zu erfolgen.

10.7 Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichs- / Kompensationsflächen Flächen K 3 und K 4:

In den Flächen K 3 und K 4 sind mind. 2-3-reihige geschlossene, artenreiche Strauchhecken mit einer Breite von mind. 5 m und einer Länge von 15 bis 20 m zu pflanzen. Als Pflanzraster wird für die Gruppen ein Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Der Abstand zwischen den Strauchgruppen soll maximal 5 m betragen. Die zulässigen Arten sind der Pflanzenliste unter Ziffer 10.10 zu entnehmen. Zwischen den Strauchgruppen sind Hochstaudensäume durch Initial-Ansaat mit autochthonem Saatgut (z. B. Rieger-Hofmann „Schmetterlings- und Wildbienensaum“) zu entwickeln.

10.8 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Anlagenbetreiber möglichst bereits zur Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage (Beginn der Stromeinspeisung), spätestens jedoch zu Beginn der unmittelbar darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen.

10.9 Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit zulässigen Arten der Pflanzenliste vorzunehmen.

10.10 Artenliste zur Verwendung und Auswahl:

Bäume 1. Wuchsordnung

Wald-Kiefer *Pinus sylvestris*

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

| | |
|--|--|
| Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| Kornelkirsche, Roter Hartriegel | <i>Cornus mas, Cornus sanguinea</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingriffeliger, zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna, Crataegus laevigata</i> |
| Feld-Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Apfel-Rose | <i>Rosa villosa</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehdorn | <i>Prunus spinosa</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Schwarzer-Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Trauben-Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Wolliger-Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Mindestpflanzgröße: 2xv. vStr. mind. 3 Tr. 60-100 (ohne Ballen); es ist ausschließlich autochthones (= gebiets-eigenes) Pflanzenmaterial zulässig.

§ 11

Immissionsschutz

11.1 Zur Verwendung sind ausschließlich Photovoltaik-Module nach dem Stand der Technik mit einem geringen Reflexionsgrad zulässig

11.2 Die Photovoltaik-Module sind so aufzustellen, auszurichten oder zu neigen, dass Lichtreflexionen auf der östlich angrenzenden B 17 reduziert werden.

11.2 Als Sichtschutz ist in Bereichen mit direkter Sicht von der B 17 auf die Photovoltaik-Anlage eine Sichtschutzhecke mit min. 3.0 m Wuchshöhe entsprechend den Vorgaben aus Ziffer 10.7 dieser Satzung zu entwickeln.

§ 12

Niederschlagswasserbeseitigung

12.1 Das gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern

12.2 Auf den Einsatz von Reinigungsmitteln (einschließlich biologisch abbaubarer Produkte) zur Reinigung der Solarmoduloberflächen ist generell zu verzichten.

§ 13

Ver- und Entsorgung

13.1 Sämtliche weitere Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Übergabepunkten sind ebenfalls als erdverlegte Kabel auszuführen.

13.2 Eine direkte örtliche Einspeisung in die derzeit noch das Planungsgebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchquerende Überlandleitung (Mittelspannungsnetz) ist zulässig, sofern der Netzbetreiber zustimmt.

§ 14

Rückbauverpflichtung

Bei Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeendigung ist der Anlagenbetreiber verpflichtet, die baulichen Anlagen (Solarmodule einschließlich Halterungen und Verkabelungen, Trafostationen und Einfriedung) vollständig zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. der Wiederverwertung zuzuführen. Die Fläche ist danach wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

§ 15

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise durch Text

1. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der gegebenenfalls bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

2. Niederschlagswasserversickerung / Grundwasserschutz

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, das Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) zu beachten.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

3. Artenschutz

Bei Planung und Anlage der Trittsteinbiotope für die Zauneidechse ist die „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung - Erhebungsmethoden - Maßnahmen“ des Landesamtes für Umwelt (LfU), Stand Juli 2020 oder die Praxismerkbücher der Koordinationsstelle für Amphibien- & Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) heranzuziehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) bzw. der Umsetzung des naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepts hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Hierzu ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht vorzulegen.

4. Emissionen / Immissionen

Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende und die PV-Anlage möglicherweise beeinträchtigende Immissionen - insbesondere ist eine eventuelle Immission von Stäuben nicht auszuschließen - sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Sofern es nach Fertigstellen der PV-Anlage zu Blendwirkung oder vermehrten Lärmemissionen durch Reflexionseffekte kommt, muss der Vorhabensträger (Grundstückseigentümer bzw. Betreiber der Anlage) entsprechend wirksame Abschirmungsmaßnahmen ergänzen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde

(Landratsamt Landsberg am Lech) 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.

6. Stromeinspeisung

Der mit der Anlage produzierte Strom ist in das Mittelspannungsnetz der Lechwerke AG (LEW) an einem noch festzulegenden Punkt über die im Plan eingezeichnete neue Transformatorenstation / Übergabestation einzuspeisen.

7. Bauausführung

Die Befestigung der Solarmodule erfolgt über eine Metallkonstruktion, die auf Rammpfählen gegründet wird. Die Abstände zwischen den Modulreihen orientieren sich an den technischen Erfordernissen. Betonfundamente sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Schutzbereiches der bestehenden 20-kV-Freileitung S5 der LEW (beidseitig 8 m) müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen.

Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

8. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte DFK und Orthophotos (jeweils © Bayer, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Unterdießen und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Bundesstraße B17“ in Unterdießen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Unterdießen hat in seiner Sitzung vom 10.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Bundesstraße B17“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom xx.yy.2026 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Website der Verwaltungsgemeinschaft Fuchstal bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 10.03.2026 vom xx.yy.2026 bis xx.yy.2026 im Bauamt der VG Fuchstal (Dachgeschoss) vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 10.03.2026 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 10.03.2026 auf der gemeindlichen Website (www.unterdiessen.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2026 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom xx.yy.2026 bis xx.yy.2026 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2026 vom xx.yy.2026 bis xx.yy.2026 im Bauamt der VG Fuchstal (Dachgeschoss) öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2026 auf der gemeindlichen Website (www.unterdiessen.de.) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2026 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinderat Unterdießen hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2026 den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich der Bundesstraße B17“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2026 als Satzung beschlossen.

Unterdießen, den

(Siegel)

.....

Vorname Nachname, 1. Bürgermeister/in

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 11) und der Begründung mit Umweltbericht (Seiten 1 bis xx) sowie den Anlagen 1 und 2, jeweils in der Fassung vom xx.yy.2026, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Unterdießen, den

(Siegel)

.....

Vorname Nachname, 1. Bürgermeister/in

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.____.2026.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Unterdießen, den

(Siegel)

.....

Vorname Nachname, 1. Bürgermeister/in

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner