



## Marktgemeinde Dießen

### **4. Änderung Flächennutzungsplan**

„Sondernutzungsfläche  
Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd“

#### Begründung

Planfertiger:

Katrin Mohrenweis  
Landschaftsarchitektin  
Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen

und

Müller-Hahl & Becherer  
Architekten PartGmbB  
Alte Bergstraße 495  
86899 Landsberg

Inhalt :

- |    |               |
|----|---------------|
| A) | Begründung    |
| B) | Umweltbericht |

Fassung :            22.05.2023            Vorentwurf

## Begründung:

- 1. Anlass und Ziel der Planung:**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 2.1 Landes- und Regionalplanung
  - 2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften
  - 2.3 Bodenschutz
  - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3. Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebiet**
  - 3.1 Lage / Abgrenzung / Größe
  - 3.2 Nutzungen
  - 3.3 Erschließung
  - 3.4 Emissionen
  - 3.5 Flora / Fauna
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Denkmäler
- 4. Planinhalte**
- 5. Eingriff / Ausgleich siehe Umweltbericht**



Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund das Ammermoos

## 1. Anlass und Ziel der Planung:

Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 beschlossen, für die Grundstücke FINrn. 771, 772 Tfl., 773 TFl., 783/5, 748 Tf (Weg), Gem. Dießen im Süden des Hauptortes Dießen, westlich der Bahnlinie und nahe der Gemeindegrenze zu Raisting, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.09.2022 wurden die Geltungsbereiche geändert bzw. erweitert. Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst jetzt der Geltungsbereich die FINrn. 756, 756/2, 757, 771, 772, 773, 774, 775, 783, 783/5, 783/6, 640 Tf (Bahnweg) und 748 Tf (Weg),

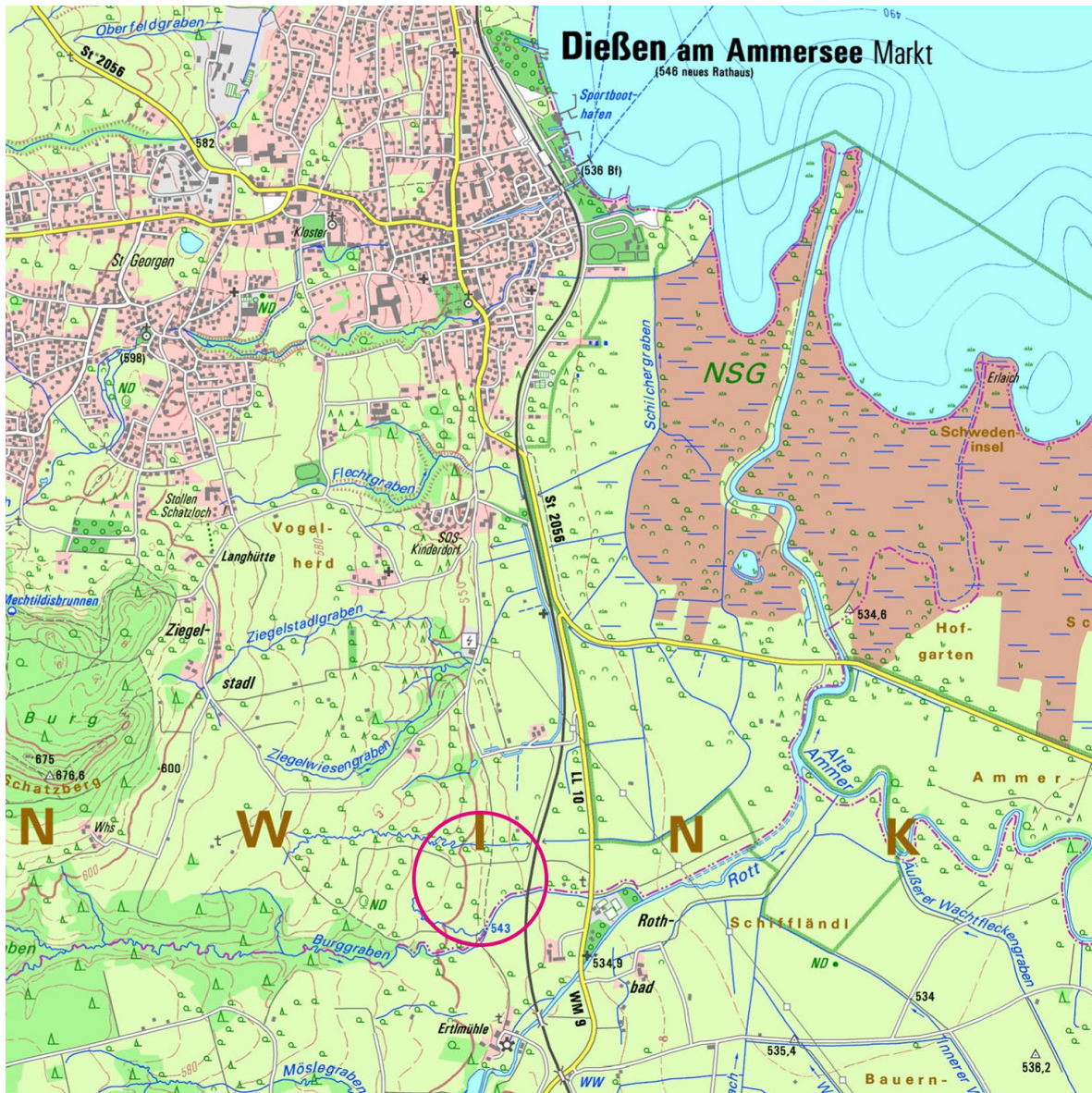
Die auch bei uns immer klarer zu Tage tretenden Auswirkungen des Klimawandels zeigen, dass die Abkehr von fossilen Brennstoffen und ein zügiger Ausbau der erneuerbaren Energien dringend notwendig sind. Es sind erhebliche gesellschaftliche Anstrengungen nötig, um noch ein rechtzeitiges Umsteuern zu realisieren.

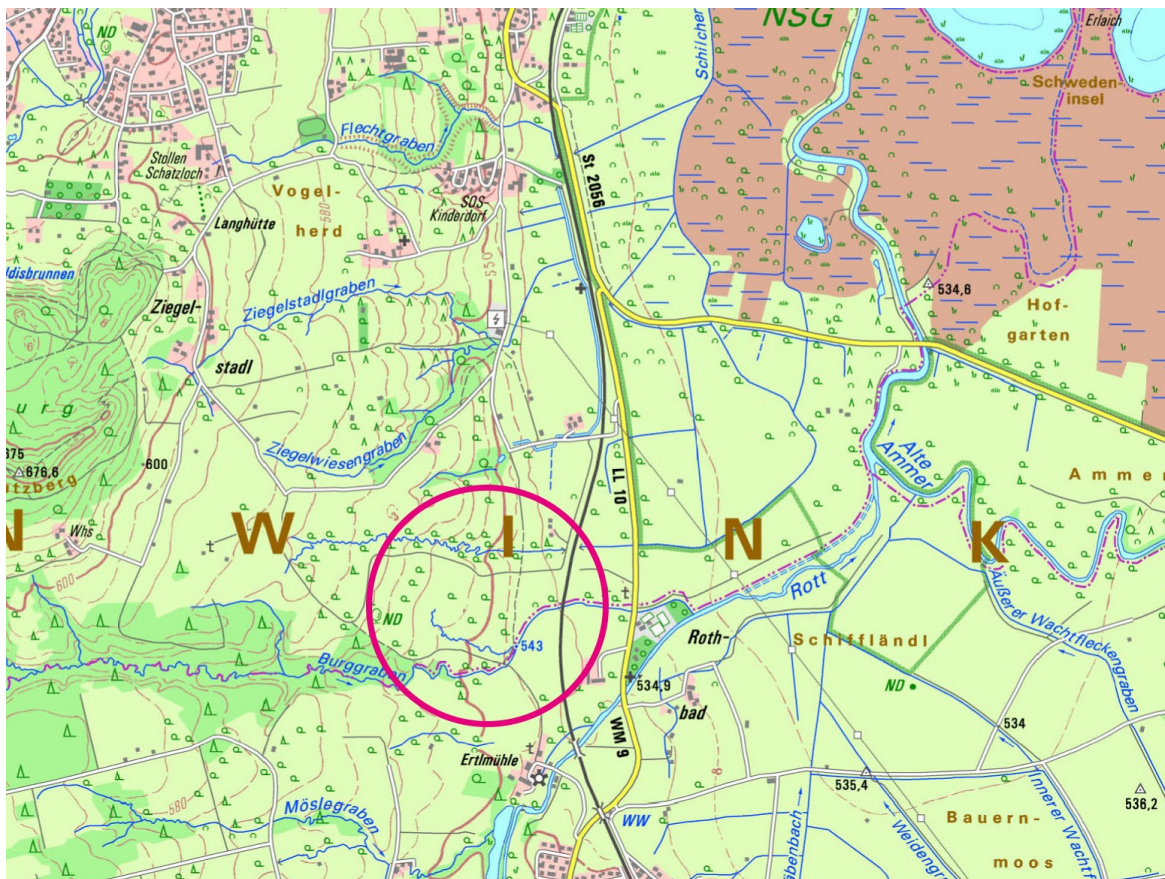
Es wird ein regionaler Betreiber beauftragt; die Marktgemeinde Dießen ist an der Gesellschaft beteiligt. Die Marktgemeinde ist somit am ökonomischen Nutzen beteiligt und hat ein vertraglich gesichertes Mitspracherecht zur Nutzung des Ökostroms im Stromnetz der Marktgemeinde Dießen. Der Strom wird direkt im örtlichen Stromnetz vermarktet und verbraucht.

Die neue Freiflächenphotovoltaikanlage stellt einen weiteren Baustein des Konzeptes der Marktgemeinde Dießen zur Produktion und Nutzung von Strom aus erneuerbarer Energie im Gemeindegebiet dar.

Die Anlage wird bereits nach 3 Jahren klimaneutral arbeiten.

Ab dem 4. Betriebsjahr wird die CO<sub>2</sub> neutrale Produktion ca. 3,2 Millionen kWh/anno Strom aus erneuerbaren Energien betragen. Das entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von ca. 700 Drei-Personen-Haushalten in der Region.





Lage im südlichen Gemeindegebiet, nahe Gemeinde / Landkreisgrenze zu Raisting

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Dießen (771, 783/5 und 783/6) und in Privatbesitz. Für die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits entsprechende Pachtverträge abgeschlossen.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist EEG (Energie Einspar Gesetz) konform, da sie im Bereich von Bahngleisen

(500 m Abstandskorridor) und im Bereich benachteiligter Flächen zum Liegen kommt. Die Anlage ist kleinteilig konzipiert, um sich dem Landschaftsbild anzupassen.

Durch das Nutzungskonzept erfolgt eine Aufwertung der bisherigen Biodiversität.

Der bisherige Pächter der Wiesenflächen ist mit der angestrebten gemeinsamen Nutzung zur Flächenpflege einverstanden. Geplant ist eine modifizierte „Agrophotovoltaik-Nutzung“; das heißt, dass eine Kooperation zwischen gewerblicher Stromgewinnung und Bio Landwirtschaft stattfindet. Auf Grund der „Grundstückspflege“ durch die Beweidung mit Jungvieh werden die Flächen somit größtenteils nicht ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Weitere Erläuterungen und Begründungen sind in beiliegendem Umweltbericht enthalten.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dießen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Marktgemeinde im allgemeinen ländlichen Raum (ländlicher Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume), welchem durch den Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wurde (Regionalplan München - Region 14 - Fassung vom 14.09.2005 mit Teilfortschreibungen). Dießen ist Grundzentrum (oder Unterzentrum), das nächst gelegene Mittelzentrum ist Landsberg.

Im weiten Umfeld des Vorhabens sind keine konkurrierenden Nutzungen wie z.B. Vorrangfläche für den Hochwasserabfluss und -rückhaltung oder Vorbehaltsgebiet für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des „landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11.5 „Schwerpunkträume der strukturreichen Kulturlandschaft im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland. Weitere Ausführungen dazu im Umweltbericht

Die Planung hat zum Gegenstand, den Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien in der Marktgemeinde Dießen voranzubringen und den Eingriff in Landschaft und Natur möglichst gering zu halten. Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Planung folgt damit dem Leitgedanken der Vorgaben des LEP 6.2 (Stand 01.01.2020). Des Weiteren sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1). Der Markt Dießen bekennt sich zu den Flächensparzielen (G 3.1 und G 3.2 des LEP).

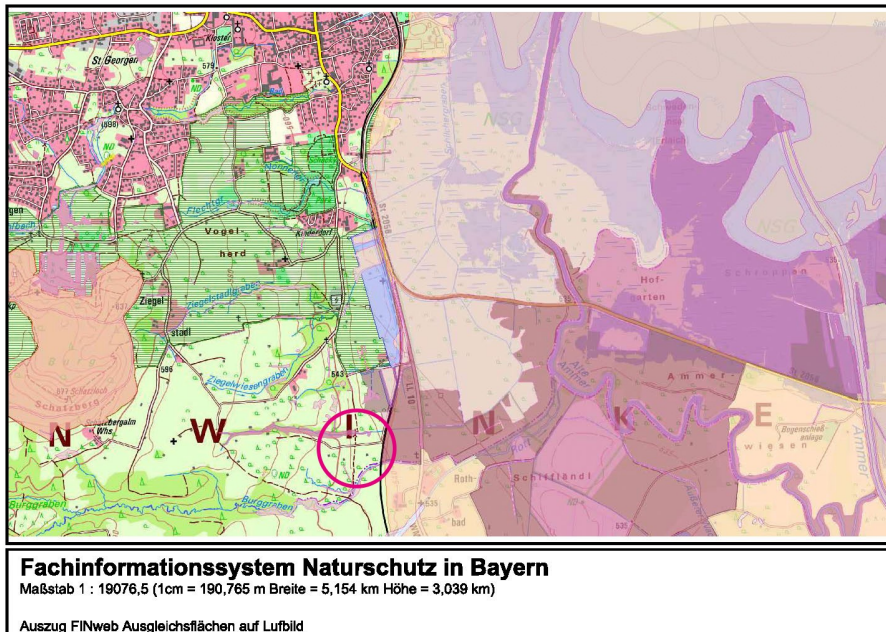
Die vorliegende Planung stellt zwar eine Flächenneuausweisung dar, aber durch die geplante Möglichkeit der Beweidung der PV-Anlage wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, kommt die Planung mit einer, bezogen auf die letztendliche Nutzung, sehr geringen Flächeninanspruchnahme aus.

Freiflächenphotovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu. Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Die Grundsätze des LEP und auch des Regionalplans werden mit dem geplanten Standort eingehalten. Seit 2017 können in Bayern PV-Anlagen nicht nur auf vorbelasteten Standorten, Konversionsflächen etc., sondern auch in "landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten" auf Acker- und Grünlandflächen errichtet und gefördert werden. Die Freiflächenphotovoltaikanlage ist nach dem EEG 2021 förderfähig aufgrund ihrer Lage auf vorbelastetem Standort entlang der Schienenwege (500 m breiter Korridor). Nach dem EEG-Gesetz 2021 ist für Freiflächenanlagen entlang Verkehrswegen mit einer Nennleistung von 750 kW bis 20 MW die Teilnahme an EEG-Ausschreibungen der Bundesnetzagentur möglich, bei Zuschlag erfolgt Förderung.

### 2.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften:

Schutzgebiete gem. FIN Web (Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern) befinden sich nicht im Planungsgebiet; es besteht kein Landschaftsschutzgebiet, kein Biotop



## 2.3 Bodenschutz

Ziel ist es, die bestehende Wiese zu erhalten und durch die Beweidung, die aufgrund der Abstände und Höhenaufstellung der Modulflächen möglich ist, die ökologische Vielfalt evtl. sogar noch zu verbessern; weitere Begründungen und Hinweise siehe im beiliegenden Umweltbericht.

**2.4 Zusammenfassend** wird festgestellt, dass die einzeln aufgeführten Leitlinien der Landesplanung, Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Anbindegebot für die Planung besondere Herausforderungen darstellen. Durch die vorliegende bestandsorientierte Planung kann jedoch eine LEP-konforme Umsetzung der Planung erreicht werden.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Dießen im Süden des Hauptortes Dießen, westlich der Bahnlinie und nahe der südlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Raisting im Landkreis Weilheim-Schongau. Der Umgriff für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird größer angelegt als der Umgriff des Bebauungsplanes, um sich für später die Option einer Vergrößerung und auch die Option einer Direktlieferung in das Dießener Stromnetz offen zu halten.



Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Marktgemeinde Dießen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Größe von ca. 13,5 ha;

davon werden:

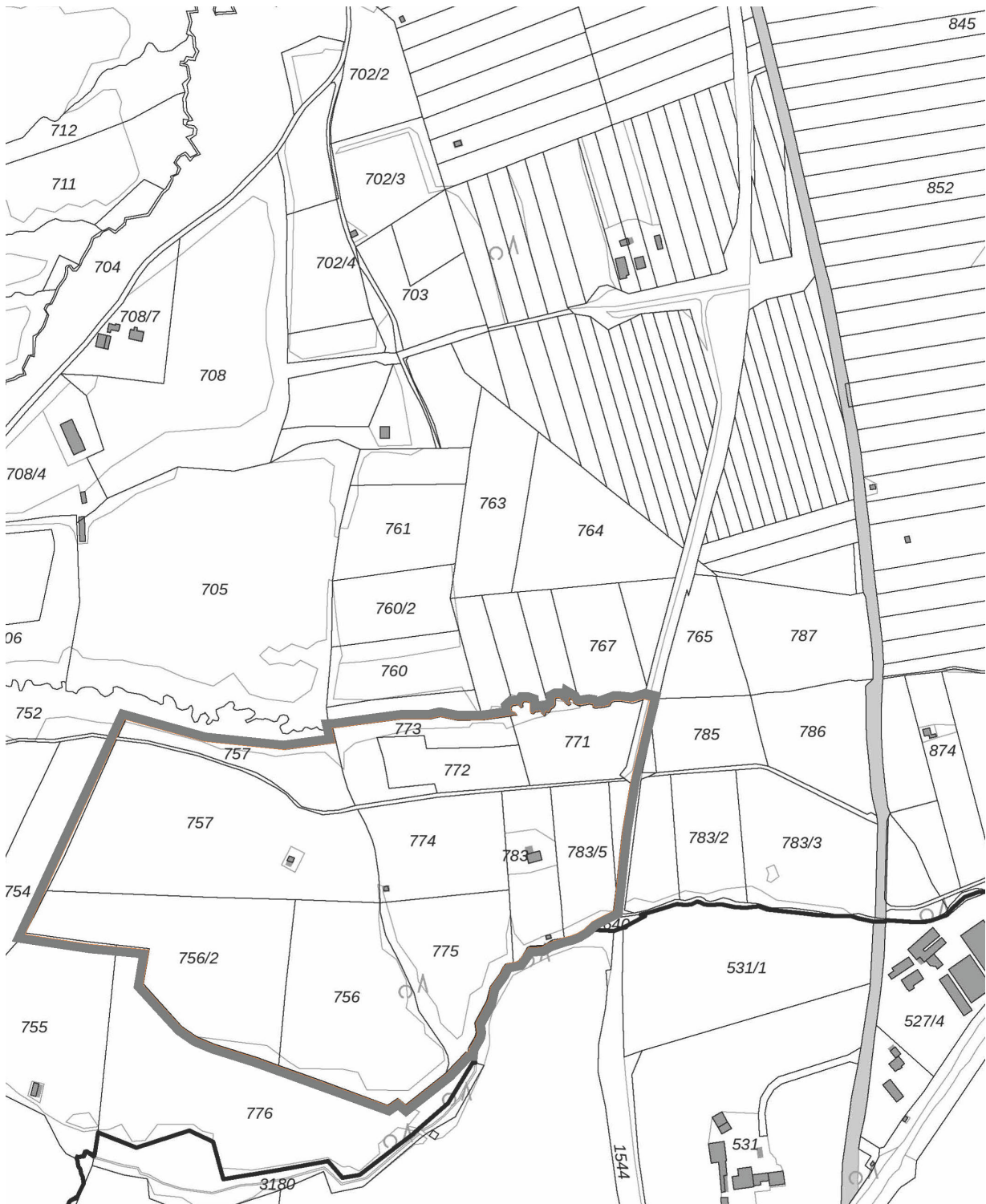
11,45 ha als Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik,

0,38 ha als Wasserfläche,

0,92 ha als Wald- und Feldgehölze,

0,75 ha als Grünfläche mit Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen.





Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)  
der Marktgemeinde Dießen

### **3.2 Nutzungen**

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 Baunutzungsverordnung als sonstiges Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit allen dazugehörigen Bestandteilen (Trafo, Betriebsgebäude, Batteriecontainer etc.).

### **3.3 Erschließung**

Durch das Plangebiet verläuft eine 2 x 20- KV- Freileitung. Sie ist im FNP dargestellt. Nach Rücksprache bei der Bayernwerk Netz GmbH erfolgt die Bekanntgabe des Netzanschlusspunktes für diese Stromerzeugungsanlage (Freiflächenphotovoltaikanlage) am Standort 86911 Dießen, Raistingering Straße an das Mittelspannungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

An diesen Punkt kann die neue Freiflächenphotovoltaikanlage angeschlossen werden; die installierte Modulleistung für dieses Projekt beträgt knapp unter 2.500 kWp.

Der befestigte Weg entlang der Bahnlinie befindet sich im Eigentum der DB AG.

Die Bahnbrücke bei der Raistingering Straße (in der Unterhaltslast des Marktes) hat eine Tonnagenbeschränkung auf 9 Tonnen. Deshalb ist diese Zufahrt über die Brücke für den Unterhalts- und Wartungsbetrieb der PV-Anlage gut geeignet; für den Baubetrieb jedoch wird die Belastung durch die Liefer- LKWs voraussichtlich zu hoch sein und deshalb erfolgt hier die Anlieferung nicht über die Brücke, sondern über die vorhandenen Feldwege westlich der Bahnlinie, ohne hier die Bahn queren zu müssen.

Die Zufahrten / Zuwege und die notwendigen Kabeltrassen zur Erschließung der PV Anlagen werden über Pachtverträge bzw. Grunddienstbarkeiten ausreichend abgesichert.

Entlang der Bahnlinie plant die Marktgemeinde mittelfristig, den Feldweg entlang der Bahn als Radweg bis zur Raistingering Gemeindegrenze weiter zu führen. Die planerische Grundlage wird in dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und im nachfolgenden Bebauungsplan somit hergestellt. Der parallel zur Bahn verlaufende Feldweg knickt nach Westen hin ab und führt als Erschließungsweg mitten durch das Planungsgebiet. Das Weggrundstück ist nicht abgemarkt und die Überlagerung mit dem Luftbild zeigt, dass die markierten Grenzen nicht ganz mit der im Luftbild erkennbaren Lage des Feldwegs übereinstimmen.

### **3.4 Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken weder relevante Emissionen ein, noch ist zu erwarten, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen durch Emissionen einhergeht.

### **3.5 Flora / Fauna**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung für den Bereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt, auf die im Umweltbericht ausführlich eingegangen wird. Anzumerken ist, dass für die zweite Ausbaustufe der PV-Anlage die Realisierungswahrscheinlichkeit eine entscheidende Rolle spielt. Steht die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaik für das große Gebiet zeitnah, also innerhalb der nächsten 4 Jahre an, sollte man die Artenschutz- Untersuchungen auf das Flächennutzungsplangebiet ausweiten. Die aktuelle Einschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit geht davon aus, dass erst nach mehr als 4 Jahren eine Vergrößerung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgen kann. Erst dann sollte man die notwendigen Artenschutzuntersuchungen veranlassen, um für die Bebauungsplanänderung (Erweiterung der Gebietsabgrenzung) keine veralteten Untersuchungsergebnisse zugrunde zu legen. Die bisherige naturschutzfachliche Flächenbewertung wird ergänzt um eine vorläufige Stellung-

nahme bezüglich der ökologischen Wertigkeit der zusätzlichen Flächen. Grundsätzlich geht man davon aus, dass es keine Probleme geben wird, da es sich um intensiv genutztes Grünland handelt.

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden. Werden die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Optimalfall flächendeckend umgesetzt, können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts komplett vermieden werden.

Unter ökologisch hochwertig gestalteten und gepflegten PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich Anlagen zu verstehen, auf denen ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) orientiert. Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich.

### 3.6 Boden / Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 handelt es sich beim Untergrund um fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

### 3.7 Denkmäler



Auszug aus dem Denkmalatlas mit vom FNP abweichender Lage der Römerstraße

Die Lage und der Verlauf der Römerstraße weicht im rechtsgültigen FNP von der Darstellung im Denkmalatlas ab. Im Bebauungsplan und in der 4. Änderung des FNP wird die Trasse entsprechend dem aktuellen Denkmalatlases dargestellt.

Für das Bodendenkmal (D-1-8032-0100) „historische Römerstraße“ im Bereich von FINr. 771, 783 / 5 und 783 / 6 beantragt die Betreibergesellschaft einen entsprechenden Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (parallel zu den Bauleitplanverfahren).

Im Vorfeld wurde bereits eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz eingeholt: Stellungnahme LfD **Dr. Jochen Haberstroh** vom 08.11.2022; AZ: P-2022-5659-1\_52 zum Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) :

„Das Vorhaben bedarf der Erlaubnis gem. Art.7 BayDSchG. Die Zustimmung zur Erteilung der Erlaubnis kann aus denkmalfachlicher Sicht unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Dazu wird die geophysikalische Prospektion der römischen Straßentrasse mit Umgriff von ca. 30-40 m ebenso zählen, wie 2 Sondageschnitte durch die Trasse. Bei negativen Ergebnissen ist kein Freihalten der Trasse erforderlich.

Bei der baulichen Realisierung wird größter Wert darauf gelegt, dass das Bodengefüge durch Einsatz geeigneter Unterkonstruktionen erhalten bleibt. Für den Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage werden keine großflächigen Fundamente benötigt. Die Module werden auf Ständern montiert, die im Boden ohne Betonfundament verankert werden. Für die Gründung werden Stahlrammprofile verwendet. Beim Rammen dringt das Profil in den Boden ein und nimmt dabei den Boden im einseitig offenen Profil auf. Das Bodengefüge bleibt außen erhalten und bleibt auch im Inneren des Rammprofils erhalten; Mitreißeffekte sind im vorliegenden Bodengefüge nicht zu erwarten. Verwendet man beim Rückbau zum Ziehen der Stützen ein hydraulisches Ziehgerät mit „Dorn“, der in das einseitig offene Rammprofil ragt, wird der Boden beim Ziehen zurückgehalten und das leere Profil aus dem Boden entfernt. Das Bodengefüge um die und in den Rammstützen bleibt unter diesen Voraussetzungen auch beim Rückbau erhalten. Die das Bodengefüge schonende Gründungs- und Rückbaumethode ist in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufzunehmen. Gleiches gilt auch für die Auswahl des Profils der Rammfähle die den denkmalschützerischen Belangen Rechnung trägt.

#### **4. Planinhalte**

Die 4. Änderung des FNP stellt im Wesentlichen die Sondernutzungsfläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Dießen-Süd“ dar.

#### **5. Eingriff / Ausgleich**

Die Thematik „Eingriff / Ausgleich“ ist im Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung ausführlich behandelt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Flächen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage gut geeignet sind, wenn das Auengehölz (entlang des Bachlaufs im Norden) unangestastet bleibt und der Feuchtwiesenstreifen im Süden nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gepflegt wird. Die Grünfläche mit Bedeutung für den Naturhaushalt (FINr. 783/5, im Gemeindeeigentum) hat Aufwertungspotential und ist als Ausgleichsfläche geeignet. Bei dieser Beurteilung war auch die Untere Naturschutzbehörde im LRA LL eingebunden.

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung)  $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder:
- standortangepasste Beweidung,
- kein Mulchen

Die Erfolgsaussichten für die dauerhafte Etablierung und den Erhalt von extensiv genutztem, artenreichen Grünland hängt maßgeblich von den örtlichen Standortbedingungen sowie einer standortgerechten Pflege ab. Insbesondere kann sich eine arten- und blütenreiche Vegetation nur bei passender Nährstoffversorgungssituation einstellen. Bei Standorten, auf denen der Boden aufgrund der vorherigen Nutzung als Acker oder intensiv genutztes Grünland hohe Nährstoffvorräte besitzt, wird dies ggf. während der Entwicklungsphase zusätzliche Mahddurchgänge im Sinne von Schröpfschnitten erfordern.

Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste) und/oder „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf. Planerisches Ziel ist, diese Kriterien zu erfüllen und den Ausgleichsbedarf so gering wie möglich zu halten.

Markt Dießen, den ..... 2023

.....  
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Emmenhausen / Landsberg, den ..... 2023

.....  
Katrin Mohrenweis / Johann Müller-Hahl