

Flächennutzungsplan Gemeinde Unterreit 17. Änderung

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

für den Bereich
Bebauungsplan „PV-Anlage Bach“

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf: 01.07.2025
Entwurf: 04.11.2025
Festgestellt i. d. F. v.

A) Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterreit vom 04.11.2025

1 Allgemeines und Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher insgesamt 16mal geändert. Die Änderungen erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches. Um die rechtliche Grundlage zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, um dem Bedarf an Flächen für Erneuerbare Energien gerecht zu werden. Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind die Flächen mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Grünthal betroffen: 236 T, 275/4 T, 279T

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

2 Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung soll eine Fläche in eine Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geändert werden. Für die Fläche liegt die konkrete Planung eines privaten Investors vor. Die Fläche bietet einen optimalen Standort. Daher sollen im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung diese Flächen als

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, für regenerative Energien - Sonnenenergie

dargestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 5,7 ha.

Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet ist wie folgt begründet:

Gemäß LEP ist der Änderungsbereich nicht direkt angebunden, stellt jedoch optimalen Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage dar.

Die Fläche ist zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinne des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden.

Erschließung:

Das geplante Sondergebiet ist über einen Feldweg an das überörtliche Wegenetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom ist gewährleistet durch einen festgelegten Einspeisepunkt.

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche für das Sondergebiet wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Plangebiets. Bei der Fläche handelt es sich im Bestand um intensiv genutztes Grünland. Als Entwicklungsziel wird eine Obstwiese mit Hecke und ein Krautsaum festgelegt.

3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

B) Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

1 Einleitung

Die Gemeinde Unterreit beabsichtigt den bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Bereich Bach zu ändern. Mit der 17. Flächennutzungsplanänderung soll ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für regenerative Energien – Sonnenenergie ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Unterreit sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, um dem Bedarf nach Flächen für erneuerbare Energien nachzukommen. Um die planerische Grundlage für die Ausweisung der erforderlichen Flächen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt östlich von Einharting und Grünthal bei Bach auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Grünthal nach Enghausen, die nördlich des Plangebiets verläuft und über einen vorhandenen Feldweg bis zum Plangebiet



Abb. 01: Lage des Änderungsbereichs

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der Änderungsbereich besteht aus einer Grünlandfläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplanes

Inhalt

Mit der 17. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien ausgewiesen. Das Sondergebiet wird nach Norden und Nordosten mit einer Obstwiese und einer Hecke eingegrünt. Der Flächennutzungsplan weist folgenden Nutzungen aus:

- Sonstiges Sondergebiet (Gebiet für die Nutzung erneuerbarer Energien)
- Schutzstreifen, Flächen für Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Ziel

Die Fläche bildet einen attraktiven Standort für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Beitrag dazu geleistet werden, der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, regenerative Energien zu fördern, um damit das Klima durch Verringerung der CO₂ Belastung zu verbessern.

Hauptziel der Flächennutzungsplanänderung aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Sondergebietes durch eine Eingrünung. Die vorgesehene Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die rechtliche Voraussetzung hinsichtlich der erläuterten Nutzungsarten geschaffen werden.

2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB, die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG) und die Immissionsschutz - Gesetzgebung zu beachten.

Fachpläne

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche / Außenbereich dargestellt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:25000) ist im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) bzw. Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) verbreitet. Das Plangebiet fällt von Nordwest (ca. 543 m ü.NN) nach Südost (ca. 420 m ü.NN) um ca. 23 m. Das Grundstück ist nicht versiegelt und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Versiegelungsgrad im Bereich des geplanten Sondergebiets erhöht sich nur geringfügig. Die bodenökologischen Funktionen bleiben erhalten bzw. werden durch die Anlage einer Wiese unter den Modulen verbessert. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden entfällt.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Inn. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Unterreit, wird von der Planung nicht beeinflusst. In Form von Fließgewässern existieren im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets verläuft der Wanklbach. Dessen wassersensibler Bereich ragt in das Plangebiet. Es ist jedoch nicht von einer Beeinflussung auszugehen, so dass das Schutzgut Oberflächengewässer nicht betroffen ist.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Änderungsbereichen wird die Versiegelung nur geringfügig erhöht. Eine Beeinträchtigung von Trinkwasserschutzgebieten und des Wanklbachs kann ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Das Plangebiet besteht aus einer Grünlandfläche. Mitten im Plangebiet befinden sich Bestandsbäume in Form von Obstbäumen. Diese werden erhalten. Auf der Westseite besteht ein Landschaftselement in Form einer Baumreihe (Hecke). Mit der Planung wird zum Landschaftselement ausreichend Abstand eingehalten, so dass das Landschaftselement nicht beeinträchtigt wird. Durch die Nutzung der Fläche als intensives Grünland ist auf der Fläche keine Biotopfunktion vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab.

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel dar. Deshalb wurde das Umwelt-Planungsbüro Scholz aus Wurmsham mit einer Bestandserfassung der Brutvögel beauftragt. Die Erfassung fand im Frühjahr 2024 mit insgesamt vier Begehungen statt. Im Ergebnis konnten keine planungsrelevanten Brutvögel festgestellt werden.

Da bei der Untersuchung im Jahr 2024, keine hinsichtlich des speziellen Artenschutzes relevanten Vogelarten nachgewiesen wurden, sind auch keine spezifischen Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Für die häufigen Vogelarten, die momentan in der Hecke brüten ist davon auszugehen, dass sie auch nach der Errichtung der PV-FFA noch dort brüten können. Brutvorkommen an benachbarten Hofstellen oder Waldrändern sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls nicht entscheidend betroffen.

Hinsichtlich anderer Tiergruppen, wie z.B. der Fledermäuse, ist zu empfehlen, zu den Gehölzstrukturen und Waldrändern einen Abstand von ca. 15 – 20 m einzuhalten. Dadurch können Flugkorridore entlang der linearen Gehölzstrukturen freigehalten werden.

Die Planung sieht zum Wald im Süden einen Modulabstand von mehr als 25m vor. Zum Landschaftselement wird ein Abstand von ca. 6 bis 10m eingehalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Durch die Errichtung der Module kommt es baubedingt zu keinem Verlust an Vegetationsflächen und zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten, so dass für das Schutzgut Flora und Fauna geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West. Es befinden sich Gehölze in Form einer Hecke (Landschaftselement) und in Form von Bestandsbäumen auf dem Plangebiet, die zur Luftreinhaltung beitragen. Die vorhandene Vegetation bleibt erhalten. Die Grünlandfläche dient im Moment der Kaltluftproduktion.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung von Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Strukturen für die Kaltluftproduktion und Luftreinhaltung geschaffen. Insgesamt gehen jedoch Flächen zur Kaltluftproduktion verloren.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Bestand

Die nächsten Anwohner befinden sich in einer Entfernung ca. 60 m östlich und westlich der geplanten Anlage. Zum Gehöft auf der Westseite wird ein Pufferstreifen in Form einer Obstwiese mit Hecke angelegt. Der angrenzende Feldweg wird als Fußweg für Spaziergänger genutzt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat keine direkte Erholungsfunktion.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderungen gehen für den Menschen keine Gebiete für die Erholungsnutzung verloren. Es kommt jedoch zu einer visuellen Beeinträchtigung, da an die Stelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine bebaute Fläche tritt. Durch die geplanten Schutzstreifen als Eingrünung wird diese Beeinträchtigung minimiert. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen bleiben erhalten.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unterbayerisches Hügellands und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) in der Untereinheit 053 Alzplatte. Die unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Plangebiet herrscht Grünland vor. Im Südosten grenzt Wald an. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Landschaftselement in Form einer Hecke bzw. Baumreihe.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Flächennutzungsänderung hat eine Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Fläche dient nicht der Erholung und es befinden sich keine Schutzgebiete im Änderungsbereich, so dass auf das Schutzgut Landschaft Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich, so dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen ist

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand der Änderungsbereiche würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nicht verändern. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden und es könnte kein klimaneutraler Strom produziert werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Verfügbarkeit und der guten Lage in Bezug auf die Erschließung und die vorhandene Nutzung bietet sich der Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage an. Auch nur annähernd günstig gelegene Standorte stehen im Moment nicht zur Verfügung.

6 Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan wird von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einem Sondergebiet geändert. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart wird die Intensität der Nutzung vor allem im Hinblick auf die Versiegelung ungünstiger, jedoch auch durch die Extensivierung der Flächen und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln positiv betroffen. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen von **geringer Erheblichkeit** sind.

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

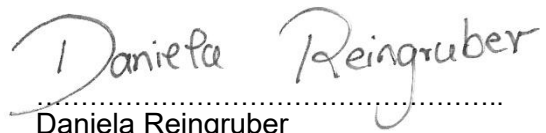
Vorentwurf: 01.07.2025

Entwurf: 04.11.2025

Festgestellt i. d. F. v.

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den



.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Unterreit, den

.....
Christian Seidl
1. Bürgermeister