# MARKT AU IN DER HALLERTAU - LANDKREIS FREISING, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 120 `SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE TRILLHOF´ GEMARKUNG HEMHAUSEN

**Präambel**

Die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zu letzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) dieses Deckblatt Nr. 120 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Trillhof" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.10.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeichern und Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Trillhof" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzung in der heutigen Form festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch, Flächen innerhalb der Umzäunung 17.991 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Feuerwehrzufahrt Schotterweg, Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen

5.2 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Extensives Grünland.

6.2 Pflanzung von Gehölzen als Eingrünung

7. Sonstige Planzeichenen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtlich übernommene Spartenleitungen, nicht lagegenau. Querung einer Wasserleitung mit Schutzstreifen 3 m beiderseits.

Flurkarte mit Flurnummern

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule. Neben der Südausrichtung ist auch eine Ost-Westausrichtung möglich.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

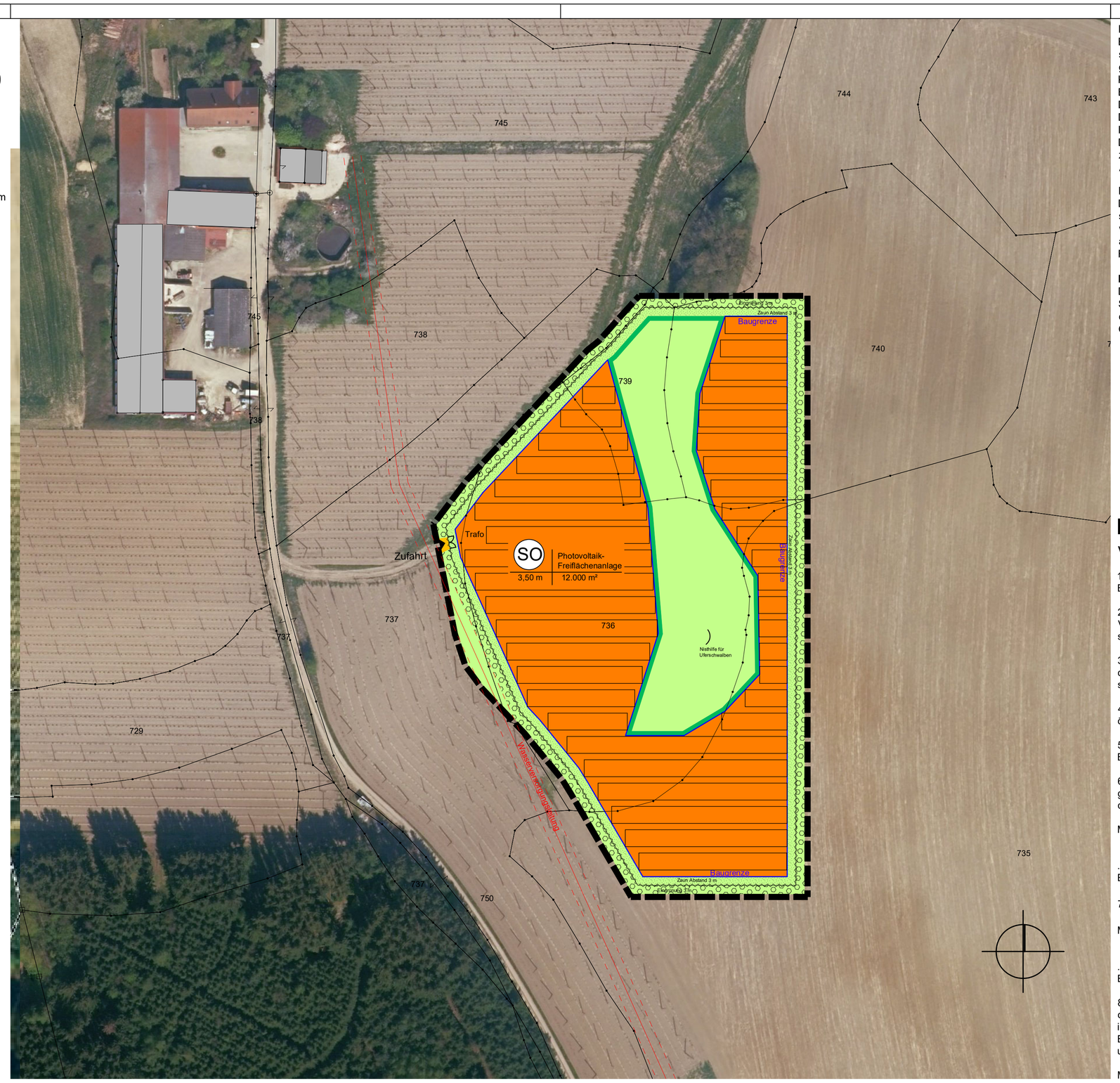
1. **Bebauung**
1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen, Batteriespeichern und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden. Die Rammpfähle sind mit einer Beschichtung auszuführen, damit ein Zinkeintrag in den Boden unterbleibt.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsauger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Einzäunung.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche ist nicht zu verändern.

1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.




2. **Verkehrsflächen**
2.1 **private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände ist die `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ einzuhalten. Die Feuerwehrzufahrt bis zur Toranlage ist als Schotterweg zu errichten.

3. **Grünordnung**
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst kurzfrisitg umzusetzen. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch einzutragen. Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Eingrünung mit einer 1-reihigen Strauchhecken, Biotoptyp WH (Ziffer 6.2) als Vermeidungsmaßnahme. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.

3.2 **Ansaat**
Für die Ansaat ist kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind ausschließlich mit Mähgut aus Spenderflächen der Umgebung oder autochthonem Saatgut (Herkunftsregion HU 16) mit Herkunftsangabe herzustellen.

4. **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
4.1 **Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, abzüglich der Böschung, die nicht mit Modulen überbaut wird, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 17.991 m² abzüglich des Böschungsbereichs eine Berechnungsfläche von 13.490 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.698 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Grundstücken Fl.Nr. 735, 736, 739 und 740, Gemarkung Hemhausen erbracht. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 4.300 m². Die Ausgleichsfläche (Ziffer 6.1) liegt innerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs.

4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsfläche ist als Extensivgrünland nach dem Biotoptyp GU anzulegen (Ziffer 6.1). Innerhalb der Photovoltaikanlage ist im Bereich einer Böschung des ehemaligen Kiesabbaus extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU herzustellen. Der Artenreichtum auf der Fläche ist durch Nachsaht zu erhöhen. Dafür ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Als Entwicklungsziel ist eine arten- und blütenreiche Wiese anzustreben. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Bei der Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.
In der Böschung ist eine 3 bis 5 m breite senkrechte Abbruchkante als Nisthilfe für Uferschwalben anzulegen.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

**Bodendenkmäler**
Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

**Altlasten und Bodenschutz**
Das Grundstück mit der Flurnummer 736, Gemarkung Hemhausen, ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising unter der Kataster-Nr. 17800014 eingetragen. Vor der Errichtung der Anlage ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG die mögliche Auswirkung auf die Altablagerung zu bewerten. Die Bewertung ist dem Landratsamt Freising, Sachgebiet 41/Bodenschutz, vorzulegen. Um einen Eingriff in die Altablagerungen zu vermeiden sind die Module auf Flur 736 auf der Bodenoberfläche aufgeständert anzulegen. Generell gilt für die gesamte Fläche der Photovoltaikanlage, dass Bodenverunreinigungen beim Landratsamt zu melden sind. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau-und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

**Vermessung, Grenzverlauf**
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

**Anschluss an das Stromnetz**
Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage wird im Boden verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

**Sparten**
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch keine Sparten, abgesehen von einer Hauptwasserleitung, bekannt. Die genaue Lage der Wasserleitung ist vor Baubegin einzumessen.

**Immissionsschutz**
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf benachbarten Straßen durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.
Bei Gebäuden innerhalb des Nahbereichs (100 m) wird eine dichte Anpflanzung als Sichtschutz empfohlen.
Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung nordwestlich der geplanten Anlage beträgt rund 125 m.
Das Gelände des Anlagenstandortes fällt nach Westen ab, die Module sind nach Süden ausgerichtet.
Im Bereich der Bebauung sowie nördlich der Anlage bestehen dichte Gehölze, die einen Sichtschutz bieten.
Durch die großen Abstände ist davon auszugehen, dass es durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) für Anwohner kommen kann.

**Brandschutz**
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandras hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Bis zur Toranlage ist eine Feuerwehrzufahrt unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

**Landwirtschaftliche Nutzung**
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei üblicher Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(FORTSETZUNG)

**Artenliste für Strauchpflanzungen** (siehe Ziffer 6.2 und 3.1)

| | |
|---|---|
| Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn | Cornus sanguinea - Hartriegel |
| Corylus avellana – Haselnuss | Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster | Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa – Schlehe | Rosa canina – Hundsrose |
| Sambucus nigra – Holunder | Viburnum lantana – wolliger Schneeball |

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Gemeinderat von Au i.d. Hallertau hat in der Sitzung vom ....., gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.

Markt Au i.d. Hallertau, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Hans Sailer

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

Markt Au i.d. Hallertau, den .....

(Siegel)

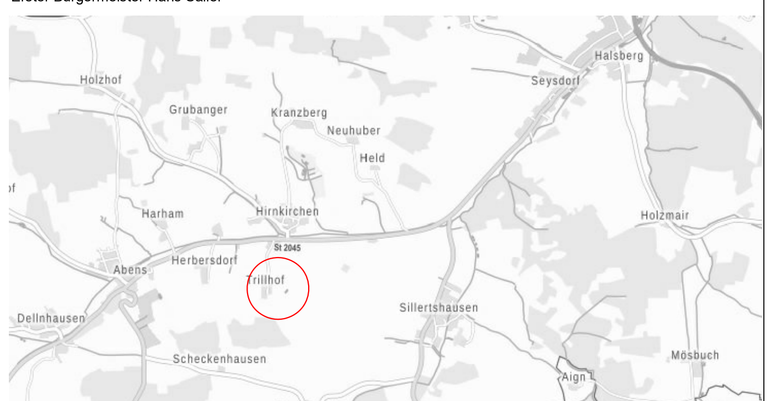
.....
Erster Bürgermeister Hans Sailer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Au i.d. Hallertau, den .....

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Hans Sailer




Übersichtskarte M 1 : 30.000

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MARKTGEMEINDE AU i. d. HALLERTAU

SONDERGEBIET ENTWURF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 120
PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE TRILLHOF


Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 2728887
Telefon (089) 43987339


M 1 : 1.000

gezeichnet: am 22.10.2024