



MARKT AU I. D. HALLERTAU

Landkreis Freising

34. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 16.09.2025

Projekt-Nr.: 6736.001

Auftraggeber:

Markt Au i. d. Hallertau

Untere Hauptstraße 2
84072 Au i. d. Hallertau
Telefon: 08752 178-0
Fax: 08752 178-24
E-Mail: info@markt-au.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Birgit Buchinger, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Leonie Viktor, M. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Beschreibung des Änderungsbereichs	4
2.1	Lage und Erschließung.....	4
2.2	Beschaffenheit.....	5
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	9
4	Ziel und Zweck der Planung, künftige Darstellungen.....	9
5	Flächenbilanz:	11
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen.....	11
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	12
8	Weitere fachliche Belange	12
8.1	Denkmalschutz.....	12
8.2	Hochwasserschutz	12
8.3	Trinkwasserschutzgebiet	13
8.4	Bodenschutz.....	13
9	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Fotos Ortsbegehung am 14.05.2025	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 2:	Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand April 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region 14 München, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Gemeinde (15.04.2025)	8
Abb. 4:	Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung Darstellung des Trinkwasserschutzbereichs, Stand Mai 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	13

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Text
-----------	------

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat des Markts Au i. d. Hallertau hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 129 "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohregg Ost" beschlossen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der dHb Solarsysteme GmbH, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung und zum Betrieb einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Au i. d. Hallertau als Landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Somit ist die gegenständliche 34. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Marktgemeinderat hat daher ebenfalls in seiner Sitzung am 03.10.2024 die Aufstellung der vorliegenden 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel der Änderung ist die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet für Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 129 "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohregg Ost".

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet des Marktes Au in der Hallertau liegt im Norden des Landkreises Freising im Regierungsbezirk Oberbayern und in der Region München (Planungsregion 14). Der Markt Au i. d. Hallertau besteht aus dem Hauptort Au i. d. Hallertau, welcher sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes befindet, sowie 11 weiteren Ortsteilen. Der Hauptort beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen des Marktes und ist Sitz der Verwaltung.

Der Markt liegt südöstlich der Stadt Ingolstadt, zwischen der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Westen und der Stadt Landshut im Osten und ist über die Staatsstraße St2045 an die im Westen verlaufende Autobahn A 9 (Autobahn-Anschlussstelle Schweitenkirchen) und somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 301 verläuft westlich angrenzend an den Hauptort durch das Gemeindegebiet und bietet eine weitere gute Verkehrsanbindung in die Region. Es ist keine direkte Anbindung an Bahnstrecken vorhanden. Über die umliegenden Gemeinden kann das regionale Bahnnetz erreicht werden.

Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich ca. zwei Kilometer nordwestlich des Hauptortes Au i. d. Hallertau, östlich des Gemeindeteils Rohregg, auf der Gemarkung Günzenhausen. Es wird sowohl nördlich als auch südlich von Waldflächen begrenzt. Im Westen schließt sich der Pferdehof Gut Rohregg mit seinen Weiden und landwirtschaftlichen Flächen an. Südlich des Plangebietes verlaufen der Rudertshausner Graben, sowie zwei Hochspannungsfreileitungen in ost-westlicher Richtung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehenden umliegenden Straßen: von Osten kommend über die Kreisstraße FS39, die sich in einer langgezogenen Linkskurve nördlich um das Plangebiet zieht und die davon abzweigende öffentliche asphaltierte Zufahrtsstraße nach Rohregg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn.: 862, 865, 867 (Gemeindeverbindungsstraße), 868, 870/5. Alle Flurstücke liegen auf der Gemarkung Günzenhausen.

2.2 Beschaffenheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit überwiegend um stillgelegte Ackerflächen, die alle 5 Jahre umgebrochen werden. Die Fläche im Nordwesten, westlich vom Wald bis zum südlichen Waldrand hin, wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Die restlichen Flächen sind dieses Jahr noch stillgelegt und als Grünland genutzt. Die Fl. Nr. 867 ist eine Gemeindestraße und dient als Zufahrt zum Pferdehof Gut Rohregg. Ansonsten handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft. Im Nordwesten der Fl. Nr. 870/5 befindet sich ein Bestandsgehölz entlang der Gemeindeverbindungsstraße. weitere gliedernde oder strukturierende Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Ortsbegehung am 14.05.2025:



Abb. 1: Blick von Ost nach West



Abb. 2: Bick von Ost nach Südwest

Das zu überplanende Gelände ist hängig und fällt von Norden her von einer Höhe von rund 492 m ü. NHN nach Südosten hin auf 458 m ü. NHN um mehr als 30 m ab. Es weist eine weitgehend homogene Neigung ohne Böschungen, Ranken etc. auf. Bauliche Strukturen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete und Biotop liegen nicht im Plangebiet. Zum nächstgelegenen Biotop westlich des Plangebiets besteht ein Abstand von rund 80 m.

Durch die Waldrandlage (Nord, Süd) liegen gute Voraussetzungen für die Einbindung in das Landschaftsbild vor.



Abb. 3: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand April 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Zu den Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns gehören die Anforderungen des Klimaschutzes, dem insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen Rechnung getragen werden soll (1.3.1 (G)).

Der Markt Au i. d. Hallertau ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 G „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nichtmotorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsstruktur ist im Landesentwicklungsprogramm das sog. Anbindegebot für Siedlungsflächen verankert. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziel (gem. 3.3. (B)). Sie müssen also nicht direkt an Siedlungsflächen angebunden werden.

Aus dem Bereich „Erneuerbare Energien“ sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 6.2.1 (G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden.
- 6.2.3 (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion (...) hingewirkt werden.

Gemäß der Begründung zu 6.2.3 (B) gehören zu vorbelasteten Standorten beispielsweise Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswegen und Energieleitungen.

Im **Regionalplan der Region München (14)** ist der Markt Au i. d. Hallertau als Grundzentrum dargestellt.

Das nächstgelegene Oberzentrum Freising liegt ca. 20 km entfernt. Pfaffenhofen a. d. Ilm ist als weiteres Oberzentrum ebenfalls ca. 20 km entfernt, liegt jedoch in der Region 10 Ingolstadt. Die im Regionalplan festgelegten Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

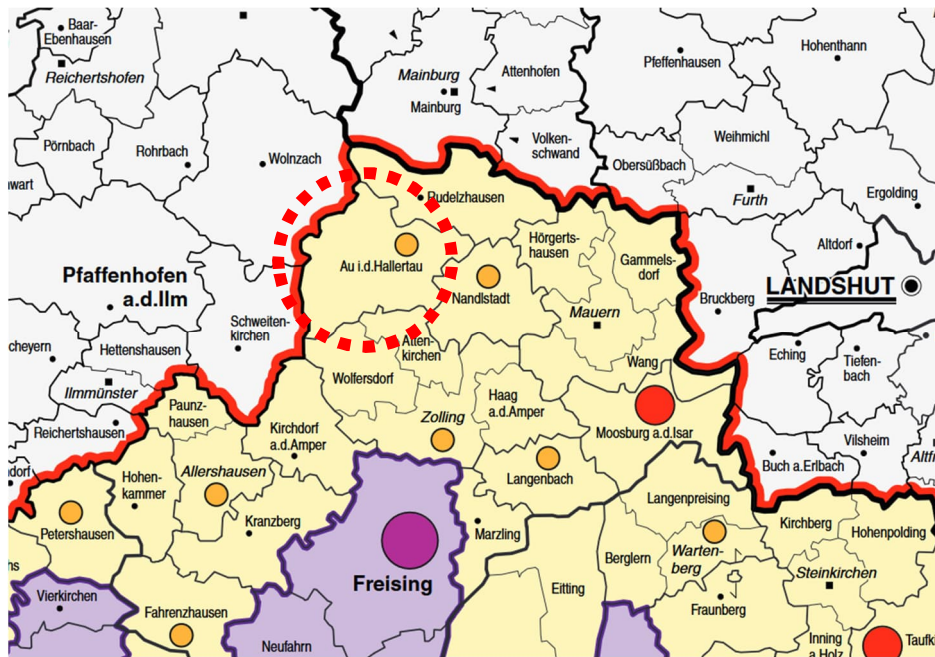


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region 14 München, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Gemeinde (15.04.2025)

Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Grundsätze, die bei der vorliegenden Planung Beachtung finden:

- Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden (G 4.1)
- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. (G 1.1)
- Die Funktion der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden. (G 1.8)
- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein. (G 7.1)
- Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden. (G 7.2)
- Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit (g 7.3)

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Biotopverbundachsen oder Trenngrün sind durch die Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.

3.2 Flächennutzungsplan

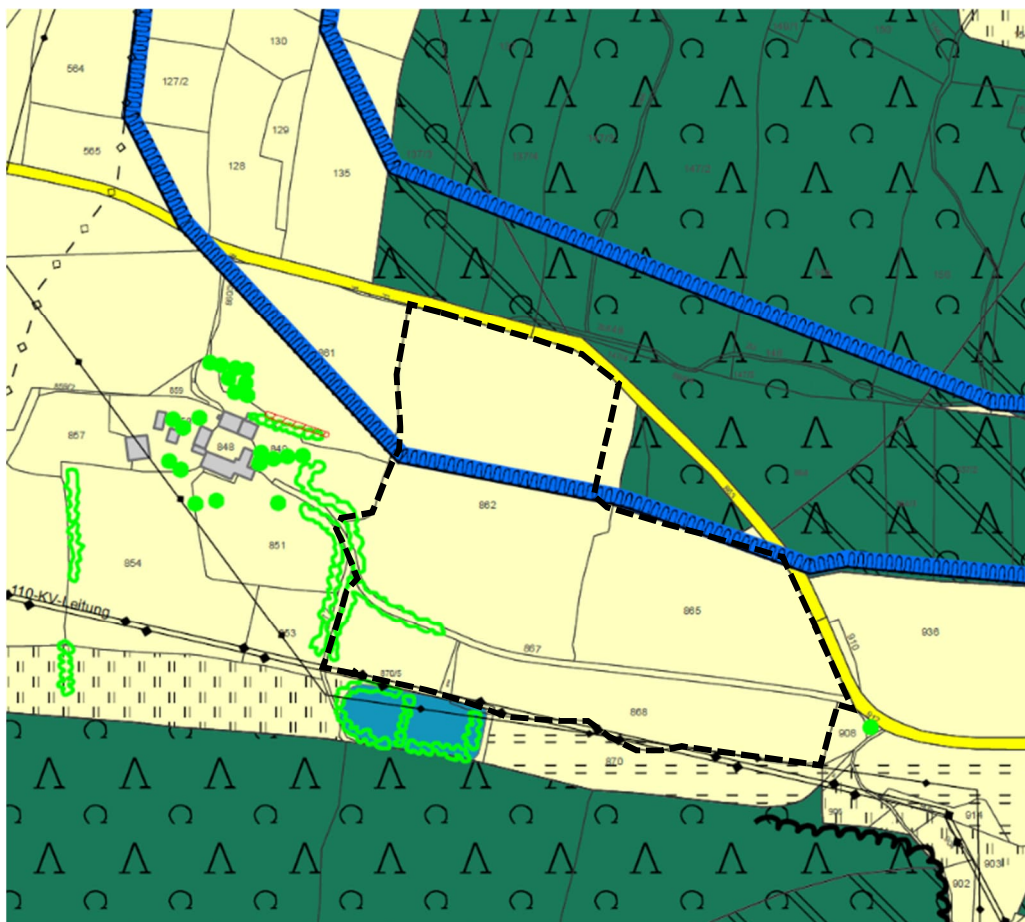


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Au i. d. Hallertau ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Planbereichs (schwarze Balkenlinie)

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem stellt der aktuelle FNP die Begrenzung für das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet dar.

Die Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung und die vorhandenen Nutzungen haben sich im Hinblick auf die gesamtgemeindliche Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans geändert.

4 Ziel und Zweck der Planung, künftige Darstellung

Der gesamte Geltungsbereich wird zukünftig als Sondergebiet „Agri PV“ mit Flächen zur Eingrünung und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Markt Au i. d. Hallertau möchte mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 „Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohregg Ost“ schaffen. Dieser wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Bauleitplanung soll die Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Energiespeicher auf einer bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglichen.

Damit möchte der Markt Au in der Hallertau einen Beitrag zur Energiewende leisten. Mit der Ausweisung von Flächen zur Produktion von Energie aus Sonneneinstrahlung, in Kombination mit der weiterhin bestehenden Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft, kann zum einen der Anteil an Strom aus erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch erhöht und damit ein direkter Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, zum anderen wird durch die Doppelnutzung der Fläche dem Gebot des Flächensparens entsprochen.

Folgende Planungsziele liegen der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde:

- Ausweisung einer Fläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Energiegewinnung mit Speichermöglichkeit
- Sparsame Flächeninanspruchnahme durch Doppelnutzung von PV-Freifläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Berücksichtigung nachbarlicher Belange zur uneingeschränkten Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen
- Landschaftliche Einbindung durch Eingrünungsmaßnahmen

Die Nutzung der Agri-PV-Freiflächenanlage soll befristet, der Rückbau vertraglich geregelt und die Folgenutzung Landwirtschaft festgesetzt werden. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen vereinbart.

Auf der Fl.Nr. 870/5, Gemarkung Günzenhausen, welche bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt war, werden nunmehr Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Innerhalb des Gebietes befinden sich, entsprechend dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan und dem Bayern Atlas, zwei Trinkwasserschutzgebiete, eines mit Status „festgesetzt“ und eines mit dem Status „planreif“. Diese werden analog in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches alle vorherigen Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes.



Abb. 6: Auszug aus der 34 Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab

5 Flächenbilanz:

Geltungsbereich: 11,94 ha

davon:

Sondergebiet Agri PV: 10,54 ha

Sonstige Grünfläche (Eingrünung): 0,36 ha

Ausgleichsflächen (Planung): 0,71 ha

Straßenverkehrsfläche: 0,33 ha

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Der Markt Au i. d. Hallertau möchte durch die Bauleitplanung eine effiziente Doppelnutzung bereits landwirtschaftlich genutzter Flächen ermöglichen und so einen Beitrag zu Einsparung und Inanspruchnahme von weiteren Flächen leisten.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde auf eine Prüfung von Planungsalternativen verzichtet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die ausgewählte Fläche hinsichtlich ihrer Größe, Ausrichtung, landwirtschaftlichen Nutzung sowie Netzananschlussmöglichkeit besonders geeignete Voraussetzungen für die geplante Doppelnutzung aus Landwirtschaft und Energiegewinnung aufweist.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Im Rahmen, der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass mit der Planung im Wesentlichen die Nutzungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Agri-Photovoltaik einhergeht. Der Standort widerspricht keinen planerischen Vorgaben.

Schutzgebiete sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern werden von der Planung nicht berührt. Auch sind innerhalb des Planbereichs keine ASK-Nachweispunkte verzeichnet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland werden für den Naturraum schützenswerte Biotopstrukturen nicht tangiert.

Mit Errichtung des Agri-PV-Solarparks gehen Wirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Mensch einher. Die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden als mittel eingestuft.

Im Rahmen der Bebauungsplanung können die Auswirkungen des Agri-PV-Solarparks durch Festsetzungen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wirksam ausgeglichen werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete sowie verträgliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die baulichen Anlagen beschränken sich auf die Aufstellung von Modultischen für die Photovoltaik-Freianlagen und Energiespeichern (Container) sowie die Errichtung von drei Trafostationen, so dass deren Gefährdung durch Oberflächenwasser, bei Starkregenereignissen und/oder Schneeschmelze, nur als sehr gering einzustufen ist.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Lage elektrischer Anlagen wie Trafogebäude und Wechselrichter so zu wählen, dass diese im Falle von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser keinen Schaden nehmen können.

8.3 Trinkwasserschutzgebiet

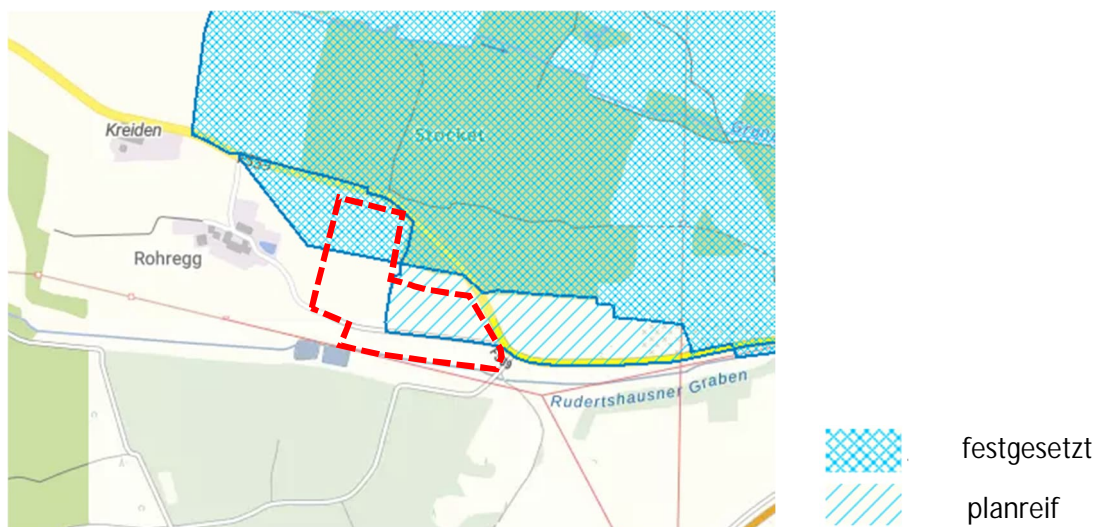


Abb. 7: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung Darstellung des Trinkwasserschutzgebiets, Stand Mai 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Trinkwasserschutzgebiet – sowohl festgesetzt als auch planreif. Das Merkblatt des LfUs Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ vom Januar 2013 ist einzuhalten.

8.4 Bodenschutz

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Freising und das Wasserwirtschaftsamt München zu informieren.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt, kann nach dessen Rechtskraft von einer zeitnahen Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen aus-gegangen werden.

Die mit der Bauleitplanung zulässigen Nutzungen sind auf 30 Jahre ab Inbetriebnahme befristet. Vereinbarungen über den Rückbau der Anlage werden in einem Durchführungsvertrag getroffen. Im Anschluss an den Rückbau, innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufgabe, wird die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Durch die Erzeugung von Solarstrom und dessen Speicherung wird den Belangen der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien Rechnung getragen.