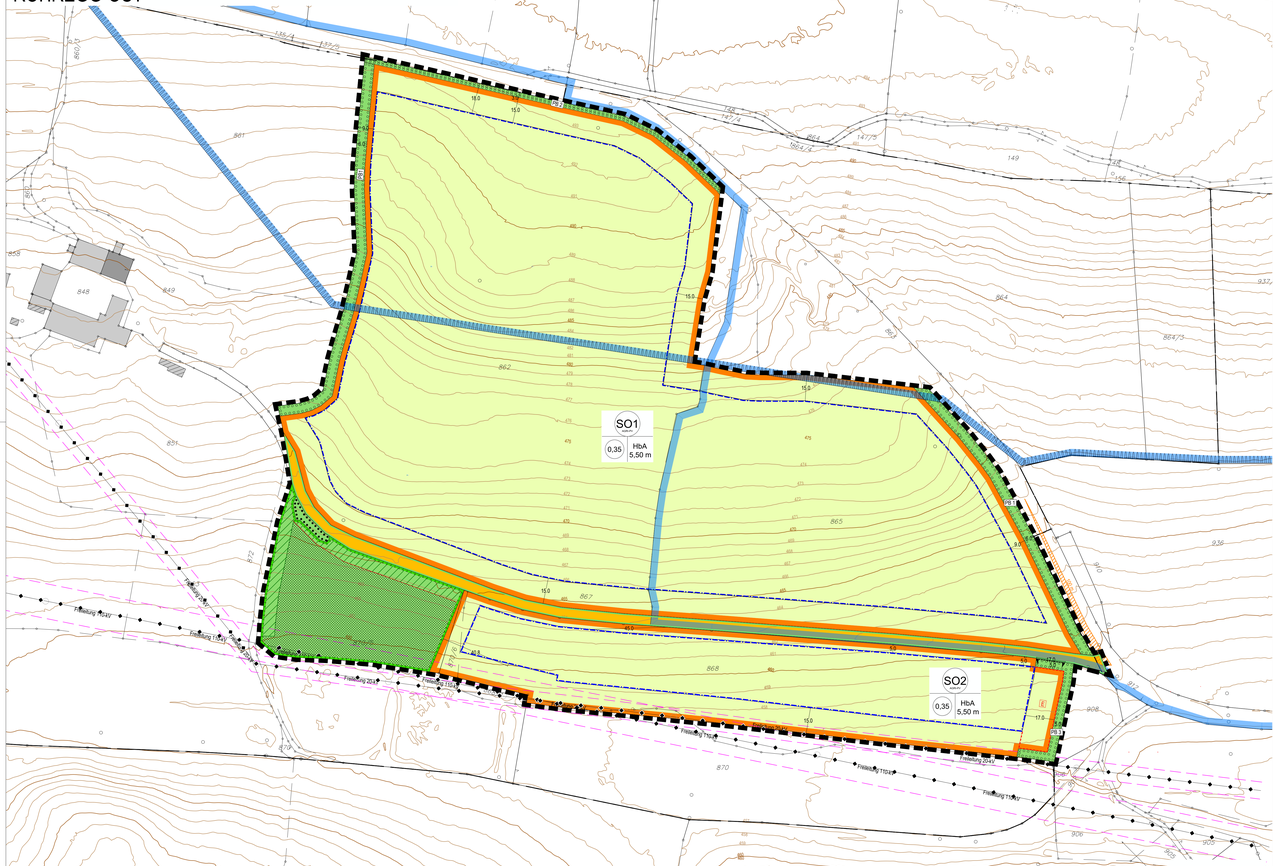
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 129
"AGRI-PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE ROHREGG-OST"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/12
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugshöhen Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

Date: P:\PROJEKTE\6736\014_Bauleitplanung\2_Bebauungsplan\6736.001_BP_35-01-26.dwg

PRÄAMBEL

Der Markt Au in der Hallertau erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129
"Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohregg Ost"

als

SATZUNG.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung

2.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO Agri-PV nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Markt Au in der Hallertau verpflichtet hat.

2.2 SO Sondergebiet Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Freiflächen-Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punktfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengebäude, Anlagen zur Aufnahme von Energie- (Batterie-) Speichern, Nebengebäude für die Gründflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.

2.3 Die Fläche innerhalb des SOs, ist weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zu erhalten und entsprechend dem landwirtschaftlichen Kontext zu bewirtschaften: Fruchtfolgeoptikas von vier Jahren:
Jahr 1: Herbst bis Juli: Winterweizen,
Jahr 2: August bis Juli: Winterraps
Jahr 3: Mai bis Oktober bzw. November: Körnermais
Jahr 4: März bis Juli: Hafer

2.4 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung des Sondergebiets Photovoltaik nur für einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig ist. Nach Nutzungsende, spätestens jedoch nach 30 Jahren sind die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Anlagen, Gebäude und Einfriedungen innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen und zu entfernen.

2.5 Als Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Photovoltaik wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35

Eine Überstellung die SO Photovoltaik durch Freiflächen-Photovoltaikmodule wird bis zu einer max. GRZ von 0,35 zugelassen (vertikale Projektion der Freiflächen-Photovoltaikmodule auf die Geländeoberfläche).

Im SO Agri-PV wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 50 qm für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zugelassen. Für die Errichtung von Anlagen für Energie-Batterie-Speicher wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 150 qm innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zugelassen.

3.2 HbA 5,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, hier: 5,50 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Nebenanlagen

5.1 E Fläche für die Errichtung von Anlagen für Energie-Batterie-Speicher

Die Errichtung von Anlagen für Energie-Batterie-Speicher ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für die Errichtung von Anlagen für Energie-Batterie-Speicher zulässig. Die Höhe der Anlagen für Energie-Batteriespeicher wird auf maximal 3,2 m über Geländeoberkante begrenzt.

6 Verkehr

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6.2 festgesetzter Zufahrtsbereich

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Photovoltaikmodule
Photovoltaikmodule sind in Reihen auf Modultischen mit einem Abstand von der Geländeoberkannte von mind. 1m anzuordnen. Zwischen den schwenkbaren Modulen sind bei horizontaler Ausrichtung der Module mindestens 4,8 m breite Streifen für die landwirtschaftliche Bearbeitung der Fläche freizuhalten.
Die Photovoltaikmodule sind so aufzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf klassifizierte Straßen und Wohnnutzungen ausgeht.

7.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

7.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur innerhalb der Flächen für die Errichtung von Anlagen für Energie-Batterie-Speicher zulässig. Sie sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zu errichten.

Darüber hinaus sind Einfriedungen unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung sind temporäre Einfriedungen von Gehölzpflanzungen zum Schutz gegen Wildverbiss zugelassen.

8 Grünordnung (§ Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind mit der Vorhabenerrichtung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

8.2 Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebiets

8.2.1 Fläche mit Pflanzbindung (PB) zur Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung

Zulässig sind nur heimische Sträucher und Bäume aus den festgesetzten Pflanzlisten 8.3.2.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Ständige Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

PB 1 **Pflanzbindungsfläche 1:** Pflanzung einer durchgehenden mind. 3-reihigen Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzliste 'A - Sträucher'
Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm

PB 2 **Pflanzbindungsfläche 2:** Pflanzung einer durchgehenden mind. 2-reihigen Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzliste 'A -Sträucher'
Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm

PB 3 **Pflanzbindungsfläche 3:** Pflanzung einer durchgehenden mind. 2-reihigen Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzliste 'A-Sträucher'. Zudem sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzliste 'B-Bäume' in gleichen Abständen auf der Fläche verteilt zu pflanzen.
Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Mindest-Pflanzqualität Baum: 2 x verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm

Im Bereich der festgesetzten Zufahrt darf die Pflanzbindungsfläche 3 auf einer Breite von 5 m zur Anlage von geschotterten Zufahrtswegen durchbrochen werden.

8.2.2 Pflanzliste

'A - Sträucher'
Standraum pro Pflanze: 1.5 m x 1.5 m

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

'B - Bäume'

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.3 zu erhaltender Gehölzbestand

8.3.1 zu erhaltende Gehölzgruppe

8.3.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Agri-PV-Freiflächenanlage durchzuführen.

9.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel, Herstellungsmaßnahmen:

Entwicklung einer artenreichen wegsäm- oder binsenreichen Feucht-Nasswiese (GS22)
- Anlage von zwei temporär wasserführenden Flachmagen mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 150 m² und einer Tiefe von max. 0,5 m. Die Uferzonen sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:10 auszubilden. Das zur Herstellung der Flachmagen abgetragene Erdreich ist vollständig von der Ausgleichsfläche abzufahren.
- Im Anschluss an den Erdbau ist die Ausgleichsfläche als Feuchtwiese durch Ansaat in den Bestand mit gebietsgenauem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Arrhet Blumen-30%, Arrhet Gräser 70%, Ansaatstärke 2 gr m²) anzulegen. Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Anpflanzung einer mindestens 3-reihigen freiwachsenden Hecke (B112): mit einer Breite von 8 m; zulässig sind heimische Sträucher (siehe Pflanzliste Festsetzung § 8.2.2). Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt vorzunehmen anzuordnen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenfläche ist maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. und die zweite Mahd nicht nach dem 30.09. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 20 % auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Restmitteln aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Die Hecke ist als freiwachsende Hecke herzustellen, sie darf von keiner Seite als Schnittheckе ausgebildet werden. Bei Überalterung von Gehölzen (über 20 Jahre) umfordert Ausbildung von Reinbestanden wird eine fachgerechte Heckenpflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (auf-den-Stock setzen) erforderlich.

Zuordnung:

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der FLNr. 870/5 Gemarkung Günzenhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.960 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohregg-Ost" zugeordnet.

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Landkreisgrenze / Gemeindegrenze / Gemarkungsgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

870/3 bestehende Flurstücksnummer, z. B. 863 (Lage der Flurstücksgrenze gemäß Liegenschaftskataster)

nicht abgemarkte Flurstücksgrenzen

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Höhenschichtlinien in Meter über Normalnullhöhennull, z.b. 470 m ü. NHN

Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen: 20 kV: beidseitig 5 m; 110 kV beidseitig 10 m

freizuhaltendes Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge

Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt

Trinkwasserschutzgebiet planref

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen-

3 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde

4 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.

5 Landwirtschaft
Bedingt durch die Lage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.
Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fährverkehr verursacht werden.
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßem Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

6 Wald
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

7 Artenschutz

7.1 Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

7.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Zeitliche Beschränkung - Baufeldvorbereitung und Montage PV-Module
Die Baufeldfreimachung in Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (zwischen Mitte August und spätestens bis Anfang März) zu erfolgen. Die Montage der PV-Module muss bis Beginn der Brutsaison (1. März) abgeschlossen sein. Sollte faktisch qualifiziert nachgewiesen werden, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden, können die PV-Module auch innerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang April und Mitte August) montiert werden.

8 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Freising zu beantragen, dass vor Erteilung/beginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

9 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Freising und dem Wasserwirtschaftsamt München zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03. Dezember 2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05. Dezember 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

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

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Au in der Hallertau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

Siegel

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 Marktgemeinde 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 .....

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

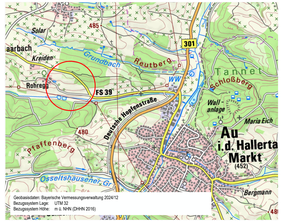
Siegel

MARKT AU IN DER HALLERTAU
LANDKREIS FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 129
"AGRI-PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE ROHREGG-OST"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/12
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugshöhen Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504620
Mail info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:
dHb Gruppe
Dieselstraße 3
87437 Kempten
Tel.: 0831 74587/0-0
info@dhb-gruppe.de

PFAFFENHOFEN, DEN 18.09.2025

Proj.Nr.: 6736.001