MARKT AU IN DER HALLERTAU - LANDKREIS FREISING, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 138 `HOPFEN-AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE NEUHUB´ GEMARKUNG OSSELTSHAUSEN

Präambel

Die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699). Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GBVl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl I 2025 Nr. 189), dieses Deckblatt Nr. 138 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hopfen-Agri-Photovoltaikanlage Neuhub" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.07.2026 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 Agri-Pv Anlage über landwirtschaftlicher Anbaufläche und gleichzeitiger Landwirtschaft sowie Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen

1.2 Rückbau und Folgenutzung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Hopfen-Agri-Photovoltaikanlage Neuhub" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche 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. Baugrenze

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

3.2 Umzäunung der Anlage 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunung 3.000 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Zufahrten zu den Feldstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Säume, Ränder und Waldränder, ungenutzt

5.2 Ackerflächen, Hopfengärten

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). Strauchhecke.

6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher. Beachtung gesetzlicher Grenzabstände.

6.3 Erhalt und Schutz angrenzender Gehölzbestände

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flurkarte mit Flurnummern
Mittelspannungsfreileitung (Schutzstreifen je 10 m)
Schema zur möglichen Ausrichtung der Modulreihen über den Hopfenpflanzungen Aufstellung erfolgt gemäß der Bewirtschtung der Hopfengärten

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Agri-Pv Anlage bestehend aus Solarmodulen über landwirtschaftlicher Anbaufläche und gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Errichtung von Trafostationen, Batteriespeichern und weiteren Nebenanlagen. Agri-Pv über Hopfengärten mit einer mittleren Anlagenhöhe von 7,00 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung der Agri-PV Anlage ist nicht zulässig. Eine Einfriedung des Standorts für die Batteriespeicher 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 Gelände oberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb der Einzäunung.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Es sind grundsätzlich keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niedeschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen dürfen nicht in Abflussmulden im Gelände errichtet und sollen erhöht gebaut werden, so dass kein Wasser eindringen kann.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden.

1.5 **Flächenversiegelung**
Eine Bodenversiegelung ist nicht zulässig. Die gesamte Fläche verbleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche. Ausnahme für Nebenanlagen und Trafostationen. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

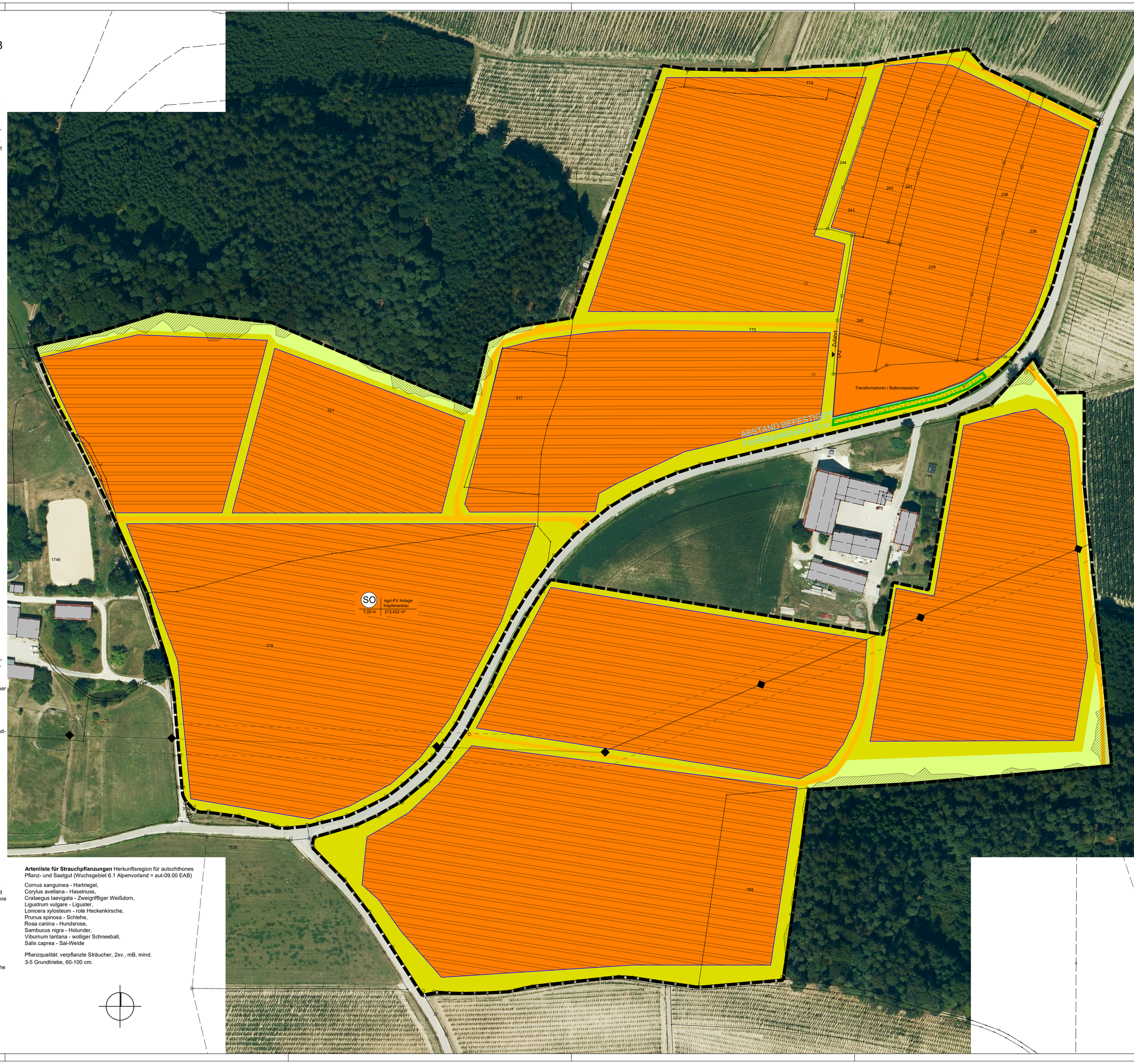
2. **Verkehrsflächen**

2.1 **private Zufahrt**
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche, als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ eingehalten werden. Eine Feuerwehrzufahrt ist nur bis zu den Feldzufahrten herzustellen.

3. **Grünordnung**
Um Acker- und Heckenbrüter brüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zu erhalten. Bestehende angrenzende Gehölze und Waldränder sind zu erhalten und während dem Bau mit einem Bauzaun zu schützen. Saumbereiche und ungenutzte Ränder sowie Waldränder sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflege hat nach Herstellung der Fläche durch eine zweischürige Mahd mit den Schnittzeitpunkten am 15.06 und Ende August zu erfolgen. Eine Aushagerung ist über zwei bis drei Jahre anzusetzen. Nach Herstellung der Fläche ist diese von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.
Im Bereich der Batteriespeicher ist eine 3-reihige Strauchhecke, Biotoptyp WH, auf einer Breite von 5 m anzulegen (Ziffer 6.2). Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.

4. **Anwendung der Eingriffsregelung**
Aufgrund der Anordnung der Module auf den Pfosten der Hopfengärten und entlang der Pflanzreihen der Hopfenstöcke entsteht kein Eingriff und keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Somit liegt kein Ausgleichsbedarf für die Modulflächen vor. Der Eingriff bzw. die Auswirkung der Planung besteht vorwiegend aus der teilweisen Versiegelung von Acker bzw. Intensivgrünlandfläche im Bereich der Stellfläche für die Batteriespeicher. Auszugleichen ist die von der Planung beeinträchtigte und eingezäunte Fläche von 3.000 m².

5. **Ausgleich**
Der Ausgleich durch den entstehenden Eingriff auf 3.000 m² hat entsprechend der Eingriffsregelung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 773 der Gemarkung Osseltshausen als Hecke mit 500 m² zu erfolgen. Er wird gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

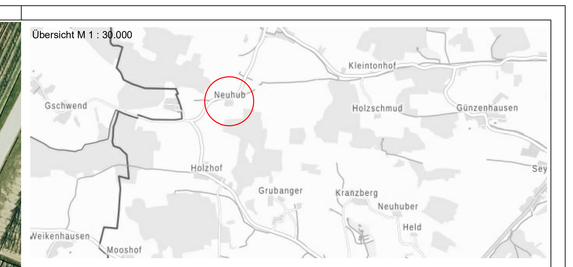


Artenliste für Strauchpflanzungen Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB)

Cornus sanguinea - Hartriegel,
Corylus avellana - Haselnuss,
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn,
Ligustrum vulgare - Liguster,
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche,
Prunus spinosa - Schlehe,
Rosa canina - Hundsrose,
Sambucus nigra - Holunder,
Viburnum lantana - wolliger Schneeball,
Salix caprea - Sal-Weide

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

Übersicht M 1 : 30.000



III. TEXTLICHE HINWEISE

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

Sparten, Freileitungen
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung ist eine Freileitung bekannt. Gefährdungen durch herunterfallende Eis- und Schneelasten sowie Verunreinigungen durch Vogelkot und Schattenwurf von Masten und Leiterseilen ist hinzunehmen. Um den Betrieb der Freileitung zu gewährleisten ist ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freizuhalten. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten muss gewährleistet sein. Beachtung der Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100) es muss mindestens 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Von Seiten des Betreibers ist der Abbau dieser Freileitung und Einbau eines Erdkabels vorgesehen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu denKabeln muss jederzeit gewährleistet sein. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bei Erdkabeln ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Kreisbrandrat
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belange des Kreisbrandrats verantwortlich. Es besteht keine Zaunanlage. Eine Feuerwehrzufahrt ist unter Beachtung der `Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ bis zu den Feldstücken herzustellen. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrplan ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Das Zufahrtstor zum Batteriesstandort ist für die Feuerwehr zugänglich zu gestalten und mit einem entsprechenden Schließsystem auszustatten.

Bodenschutz und Altlasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Frei- sing derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Kelheim zu melden. Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sind zu beachten. Beim Bau der Anlage sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten und es ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Landwirtschaft und Forstwirtschaft
Von landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehende, unvermeidbare Emissionen und Gefährdungen wie Staub oder Steinschlag, sowie die Gefahr von Windwurf am Waldrand sind hinzunehmen. Die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen ist auch während der Bauphase sicherzustellen und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke, z.B. durch Schattenwurf, ist auszuschließen.

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 liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage.

Immissionsschutz
Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung) auftreten. Treten unzulässige Blendungen an schutzbedürftiger Bebauung auf, hat der Anlagenbetreiber die Reflexionen auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen. Westlich der geplanten Anlage besteht ein Gehöft im Nahbereich unter 100 m. Um unzulässige Blendungen für diesen Immissionsort auszuschließen, wurde ein Blendgutachten erstellt. Entsprechend dem Gutachten 2026-114043 des Büros Eigenschenk vom 21.05.2026 ist die geplante PV-Anlage unter den genannten Aspekten und bei Würdigung der speziellen Standortbedingungen als genehmigungsfähig einzustufen.
Hinsichtlich Lärmemission durch die Photovoltaikanlage (Trafohäuschen, Übergabestation, Batteriespeicher, etc.) ist die TA Lärm (i. d. F. vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat von Au i.d. Hallertau hat in der Sitzung vom 03.12.2024 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 03.12.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2025 bis 09.10.2025 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 03.12.2024 hat in der Zeit vom 02.09.2025 bis 09.10.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2026 bis 08.05.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2026 bis 08.05.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in Papierform barrierefrei vorgehalten im Bauamt, Untere Hauptstraße 1, 84072 Au i. d. Hallertau, Raum Nr. 002 (Bauamtsleitung) während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr sowie zusätzlich Donnerstag von 14 bis 18 Uhr) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2026 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 Holger Nick

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

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

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Holger Nick

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 Holger Nick

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MARKTGEMEINDE AU i. d. HALLERTAU

SONDERGEBIET HOPFEN-AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE NEUHUB

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

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 27 28 887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 14.07.2026