1 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 138 „Hopfen-Agri-Photovoltaikanlage Neuhub“ am 03.12.2024 beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Stefan Joven aus München Trudering beauftragt.

Im Zuge des Bebauungsplans wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauBG durchgeführt.

Mit dem Folgenden entspricht die Marktgemeinde Au i. d. Hallertau der Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine „Zusammenfassende Erklärung“ mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften Planungsalternativen.

1.1 Umweltbelange

Ergebnisse und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter
Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts bewertet. Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort unmittelbar um die Hofstelle Neuhub westlich von Markt Au im Bereich von bestehenden Hopfengärten gewählt. Damit werden bereits genutzte Standorte und keine freie Landschaft betroffen.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Durch den Bau von hoch aufgeständerten Modulen über den Hopfengärten wird keine Verschlechterung des Standorts als Lebensraum erfolgen. Die Anlage von extensiv genutzten Randstreifen und Säumen hat eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine Erhöhung des Artenreichtums zur Folge, was sich positiv auf die Planfläche auswirkt. Die Standflächen von Batteriespeichern werden versiegelt. Als Ausgleich wird eine Hecke gepflanzt, so dass ebenfalls die Strukturvielfalt erhöht wird. Die Agri-PV Anlage hat keine negativen Auswirkung auf Bodenbrüter, da die Module nur auf bestehenden Hopfengärten montiert werden. Insgesamt ist die Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume durch das geplante Vorhaben einer Agri-PV Anlage auf bestehenden Hopfengärten als sehr gering zu bewerten.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens weitergeführt. Die Überspannung der Hopfengärten mit Modulen im Zuge der Errichtung der Agri-PV Anlage hat keine negativen Auswirkungen auf den Boden. Negativ ist die Bodenversiegelung unter Trafos und Batteriespeichern zu bewerten, sowie der Eingriff während der Bauphase für Kabelgräben und Pfostenlöcher bei Pfostenaustausch. Nachteilige Folgen stehen positiven gegenüber, so trocknet der beschattete Boden unter den Modulen nicht so schnell aus und behält bei Trockenheit ein höheres Infiltrationsvermögen. Die negativen Auswirkungen sind auf den unmittelbaren Bereich der Trafos und Batteriespeicher beschränkt, eine weiterreichende Auswirkung findet nicht statt. Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Schutzgut Wasser: Durch die zusätzliche Nutzung der Hopfengärten zur Energiegewinnung entsteht keine Verschlechterung der derzeitigen Abflusssituation. Nachteilige Effekte stehen positiven Auswirkungen entgegen, da der zusätzlich beschattete Boden unter den Modulen bei Trockenheit ein höheres Infiltrationsvermögen behält. Direkt unter den Trafos und Batteriespeichern entsteht eine Bodenversiegelung. Die Aufstellfläche ist aber begrenzt und das Niederschlagswasser kann seitlich über die belebte Bodenzone versickern. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet werden als gering eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft: Durch die zusätzliche Nutzung der Hopfengärten zur Stromgewinnung wird ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und die Frischluftströme nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind als sehr gering zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Durch die technische Großstruktur einer Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut. Der Standort ist durch die Hopfengärten und eine querende Freileitung vorbelastet. Die Agrar-Photovoltaikanlage wird auf den bestehenden Hopfengärten montiert und es wird nur eine Einzäunung für die Batteriespeicher

errichtet. Dadurch entsteht keine Einschränkung der Betretbarkeit der Landschaft. Der Standort der Batteriespeicher wird mit einer Hecke eingegrünt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung können als gering bewertet werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: Durch die optische Außenwirkung der Modulflächen, mögliche Lichteffekte, Stromfelder des Trafos und Lärm während der Bauphase sowie Geräsche von Batteriespeichern entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut. Die geplante Agri-PV Anlage wird auf bestehenden Hopfengärten in rund 6-7 m Höhe montiert. Die festgesetzte Fläche für Trafos und Batteriespeicher wird eingezäunt, so dass der Bereich mit einer messbaren Abstrahlung nicht betretbar ist. Zusätzlich wird dieser Bereich mit einer Hecke eingegrünt. Für die Batteriespeicher und Trafos wurden im Bebauungsplan hinsichtlich Geräuschentwicklung Richtwerte vorgegeben. Der Betreiber ist für die Einhaltung verantwortlich. Der Anlagenbetreiber hat auch generell unzulässige Blendeinwirkungen auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Um auszuschließen, dass unzulässige Blendungen entstehen, 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. Die Lärmbelastung beschränkt sich auf die Bauphase. Dadurch sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Auf der Planfläche sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, daher muss nicht damit gerechnet werden, dass die Flächen eine Bedeutung für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange haben. Da bereits bestehende Hopfengärten genutzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut gering sind. Spartenleitungen sowie Schutzmaß nahmen und Abstandsregeln zu Gehölzpflanzungen und Vorschriften zur Unfallverhütung hinsichtlich der Freileitung müssen vor dem Bau abgefragt und eingehalten werden. Daher sind die Auswirkung auf das Schutzgut als gering zu bewerten.

Schutzgut Fläche: Durch die platzsparende Bauweise und eine Doppelnutzung auf landwirtschaftlichen Hopfengärten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sehr gering.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen minimieren und reduzieren die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume´, `Boden´, `Wasser´ sowie `Luft/Klima´ auf ein geringes bis sehr geringes Maß.

Der verbleibende und nicht vermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt wird intern auf Flur 773, Gemarkung Osseltshausen, ausgeglichen.

Es kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen von sehr geringen bis geringen und örtlich begrenzten Auswirkungen auf die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume´, `Boden´, `Fläche´, `Kultur- und Sachgüter´ und `Wasser´ ausgegangen werden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sowie dem Verweis, dass bei möglichen Blendungen der Betreiber Abhilfe zu leisten und die Einhaltung der Geräuschpegel zu gewährleisten hat, können die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter `Mensch und seine Gesundheit´ sowie `Landschaftsbild und Erholung´ auf ein geringes Maß reduziert werden.

Die Marktgemeinde hat die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, da durch diese die Umweltauswirkungen in den einzelnen Sachgütern auf ein sehr geringes bis geringes Maß gesenkt werden. Dies betrifft langfristig vor allem die Pflanzung einer Eingrünung mit Gehölzen für den Standort der Batteriespeicher sowie die Ansaat von artenreichen extensiven Säumen.

1.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.09.2025 bis 09.10.2025 (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie vom 24.03.2026 bis 08.05.2026 (§ 3 Abs. 2 BauGB). Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB
Während des Verfahrens wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Hinweis auf Allgemeine Sorgfaltspflichten im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach Wasserhaushaltsgesetz
- Hinweis auf Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht
- Hinweis auf Berühren eines wassersensiblen Bereichs
- Hinweise auf Lärmemission, elektrische Felder, Blendungen
- Hinweise auf Bodenverdichtung und Bodenschutzgesetz, bodenkundliche Baubegleitung
- Hinweis auf Konkretisierung zur Herstellung des extensiven Grünlandes
- Hinweis auf Ausgleichsmaßnahmen durch die Versiegelung des Batteriestandorts
- Hinweis auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände
- Hinweise zu Rückbauverpflichtung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweis auf Emissionen und Gefährdungen durch die angrenzende Bewirtschaftung.
- Hinweis auf ertragreiche Böden und Abstand zu angrenzenden Flächen
- Hinweis auf Unfallverhütungsmaßnahmen und Abstände sowie Schutzzonen zu den Freileitungen und Maststandorten.
- Hinweis auf eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes und Löschwasserbedarf
- Hinweis auf Nennung eines Ansprechpartners für die Feuerwehr, Zugänglichkeit und Zufahrt nach Vorgaben der Feuerwehr

Wertung und Abwägung:
Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgt auf Grundlage der durchgeführten und vorgelegten Gutachten und Untersuchungen.
Die Hinweise wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen sowie in die Pläne eingearbeitet. Durch die Montage der Module auf Hopfengärten bleibt das Geländerelief unverändert. Der Gemeinde sind keine HQ100-relevanten Rückhalteflächen bekannt.
Im Hinblick auf ein Gebäude innerhalb des Nahbereichs im Westen der Anlage wurde ein Blendgutachten erstellt und die Genehmigungsfähigkeit bestätigt. Dem Immissionsschutz wurden Schallberechnungen der Batteriespeicher zugeschickt. Einzuhaltende Richtwerte für Geräusche der Batteriespeicher wurden im Bebauungsplan festgelegt. Die Module werden auf den Hopfengärten in rund 6-7 m Höhe montiert. Bereiche mit elektrischen Feldern an Trafos und Batteriespeichern werden eingezäunt und sind nicht betretbar.
Verdichtungen und schädliche Einflüsse auf den Boden werden vermieden. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird vorgesehen.
Die Ansaat des artenreichen Extensivgrünlandes wird genau erläutert. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass der Bau der Anlage außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen muss. Für die 3.000 m² auf denen Batteriespeicher und Trafos errichtet werden dürfen wird als Ausgleich die Pflanzung einer Hecke festgesetzt.
Die Module sind selbstreinigend, so dass keine Gefahr durch Staubemissionen aus der Landwirtschaft bestehen. Gefahren einer Beschädigung durch einen ordnungsgemäßen Einsatz von Landmaschinen auf benachbarten Flächen sind hinzunehmen. Die Gefahr von Windwurf wird hingenommen. Im Bebauungsplan ist eine Rückbauverpflichtung für die Anlage festgesetzt. Für die Ausgleichsflächen gilt: die Erhaltungsdauer der Ausgleichsflächen richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen. Der Eingriff ist ausgeglichen, wenn die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind. Dies ist abhängig von der sachgerechten Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Erreichung der Entwicklungsziele ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Der Ausgleichsbedarf wird von der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.
Auf benachbarte Grundstücke wird nicht eingegriffen. Die Module werden auf den bestehenden Hopfengärten errichtet. Dadurch können nur die Abstände zum Wald oder den Nachbarflächen eingehalten werden, die die Hopfengärten vorgeben. Auch während der Bauphase wird darauf geachtet, umliegende Flächen in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen.
Spartenabfragen sind vor dem Bau vorzunehmen. Abstandsbereiche von 5 m um die Maststandorte sind einzuhalten. Gefährdungen und Verschmutzungen durch die Freileitungen sind hinzunehmen. Ein zukünftiger Rückbau von Freileitungen ist vom Betreiber vor Baubeginn abzustimmen.

Der Antragsteller hat vor Baubeginn die Lage der Wasserleitung durch Spartenabfrage festzustellen. Ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz ist nicht vorgesehen. Der Brandschutz erfolgt mittels wasserführender Fahrzeuge der Feuerwehr.
Es ist ein Feuerwehrplan mit dem Kreisbrandrat zu erstellen. Es sind keine Hydranten vorhanden, bei einem Einsatz ist Wasser mitzuführen. Am Einfahrtstor des eingezäunten Bereichs für die Trafos und Batteriespeicher werden die Kontaktdaten des Verantwortlichen angebracht und das Tor so erstellt, dass die Feuerwehr Zugang hat. Der Brandschutzdienststelle werden die Daten zugeleitet.

1.3 Planungsalternativen

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) fordert, Photovoltaik-Anlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten zu realisieren (LEP – 6.2.3. Photovoltaik), um ungestörte Landschaftsteile nicht zu beeinträchtigen. Der Standort ist keine herkömmlich vorbelastete Flache wie z.B. an der Autobahn oder auf einer Deponie. Die Anlage wird als Agrar-Photovoltaikanlage geplant, die eine Doppelnutzung ermöglicht. Die Photovoltaikmodule werden auf den Pfostenkonstruktionen der bestehenden Hopfengärten montiert, während entlang der Drähte weiterhin Hopfen wächst. Der Standort besteht aus Hopfengärten und wird von einer Freileitung überspannt, daher besteht bereits eine Vorbelastung des Standorts, so dass die Agri-PV Anlage dem Ziel des Landesentwicklungsprogramm (LEP) entspricht.
Die erneuerbare Energiegewinnung liegt derzeit im besonderen öffentlichen Interesse. Die Standortalternativen im Gemeindegebiet werden durch Bodendenkmäler, Waldflächen, Wasserschutz gebiete, wassersensible Bereiche und naturschutzfachlich bedeutsame Flächen sowie die Besitzver hältnisse stark eingeschränkt

2. Unterschrift

Der Satzungsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.07.2026 gefasst.

Marktgemeinde Au i. d. Hallertau, den .....

.....
Holger Nick
Erster Bürgermeister

München, den 14.07.2026



Dipl. Ing., M.Sc. Stefan Joven
Landschaftsplaner und Bauingenieur