

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: RUDELZHAUSEN  
KREIS: FREISING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



Ausgefertigt:  
Rudelzhausen, 19.07.2022

  
1. Bürgermeister Michael Krumböck  
**PLANVERFASSER:**



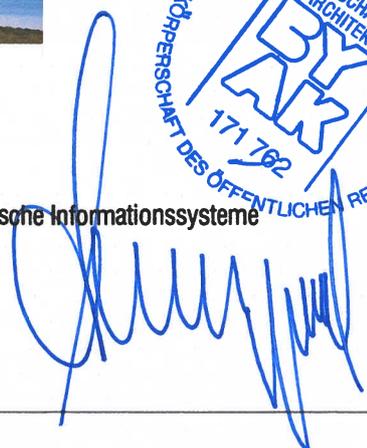
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

**STEFAN LÄNGST**  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de





M 1:500

DATUM: 27.01.2022

P1194

## **Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 105 „Solarpark Grafendorf“**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in derselben Zeit statt.
3. Die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.08.2021 bis 12.09.2021 statt.
4. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2021 als Satzung beschlossen.
5. Die Ausfertigung des Bebauungsplans fand am 27.01.2022 statt.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Zur Behebung eines Fehlers beschloss der Gemeinderat am 25.04.2022 die Aufnahme eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB. Hierzu fand vom 04.05.2022 bis 25.05.2022 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.
8. Am 20.06.2022 beschloss der Gemeinderat das rückwirkende Inkrafttreten des korrigierten Bebauungsplans zum 27.01.2022.
9. Die Ausfertigung des korrigierten Bebauungsplans erfolgte am 19.07.2022.
10. Der Satzungsbeschluss zum rückwirkenden Inkrafttreten des korrigierten Bebauungsplans wurde am 19.07.2022 gemäß § 214 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

GEMEINDE: GEMEINDE RUDELZHAUSEN  
LANDKREIS: FREISING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



---

#### PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

---

DATUM: 27.01.2022

**A) Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Die ausgewiesenen Flächen wurden ursprünglich intensiv ackerbaulich nach erfolgtem Rohstoffabbau genutzt. Auf der Fläche sollen überwiegend Freiflächenphotovoltaik-Module errichtet werden.

**B) Anlass der Änderung**

Bei den für die externe Ausgleichsfläche vorgesehene Flächen auf den Fl.Nr. Fl.Nr. 848, 847 und 849, Gemarkung Tegernbach (alles Teilflächen) hat es in der Zeit des gesamten Verfahrens Änderungen in der Belegung der Fläche gegeben. Ein Teil der Flächen wurde in der Zwischenzeit bereits als Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung „Tegernbach – Ringstraße“, in Kraft getreten am 28.03.2017, verwendet. Eine Doppelbelegung der Flächen ist nicht möglich. Daher ist es erforderlich, eine neue externe Ausgleichsfläche für das Vorhaben des Solarparks Grafendorf festzulegen.



**Abbildung 1: Überschneidung der externen Ausgleichsflächen (rot = ehemals vorgesehene externe Ausgleichsfläche für SO Grafendorf, grün = bereits eingetragene Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung „Tegernbach – Ringstraße“**

Die neue externe Ausgleichsfläche liegt auf der Fl.NR. 702 der Gemarkung Grafendorf und hat eine Größe von 1000 m<sup>2</sup> und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Geplant ist eine naturschutzfachliche Aufwertung der Ackerfläche zu Extensivgrünland mit randlichen Gehölzstrukturen.

Im Folgenden werden nur die Veränderungen zum rechtskräftigen Stand behandelt. Bedingt durch die geringen Änderungen soll das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

**C) Flächenverteilung**

Die Flächenverteilung bleibt unverändert:

Der Gesamtgeltungsbereich beträgt nach wie vor ca. 2,01 ha.

Die Lage der externen Ausgleichsfläche verändert sich, die Größe bleibt gleich.

**D) Erschließung**

Die Erschließung verbleibt unverändert.

**E) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Das Konzept der öffentlichen Grünflächen wird beibehalten.

## **F) UMWELTBERICHT**

### **F.1 Einleitung**

#### **F.1.1 Kurzdarstellung wichtiger Ziele des B-Plan-Deckblatts**

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, einen Wechsel der externen Ausgleichsfläche zu ermöglichen, da die bisher als Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die neue externe Ausgleichsfläche liegt auf der Fl.Nr. 702, Gemarkung Grafendorf. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

### **F.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht mehr in dem Maße überbaubar, wie es der Ursprungsplanung entspricht, da der geforderte naturschutzfachliche Ausgleich nicht erbracht werden kann. Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht vollumfänglich ausgenutzt werden.

### **F.3 Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Auswirkungen des Eingriffs:**

Das Plangebiet hat nach wie vor eine Gesamtgröße von ca. 20.959 m<sup>2</sup>.

Bei den zulässigen Eingriffen im Sondergebiet mit Erschließung und der Grünordnung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der bestehenden Planung.

Durch den Wechsel der externen Ausgleichsflächen ergeben sich Änderungen im Ausgleichsflächenkonzept. Das Ergebnis aber bleibt gleich, das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis kann über die internen und die neuen externen Ausgleichsflächen vollständig erbracht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen aus dem Wechsel der externen Ausgleichsflächen nicht. Eine zusätzliche Überbauung von Flächen oder Flächenversiegelung wird nicht erforderlich.

### **F.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternativen zum Wechsel der externen Ausgleichsflächen wurden untersucht. Eine Doppelbelegung gleicher Flächen ist im Ökoflächenkataster nicht möglich. Daher verblieb ein Wechsel der externen Ausgleichsfläche auf eine neue Fläche (Fl-Nr- 702, Gemarkung Grafendorf, Teilfläche) als einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante.

### **F.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die geplante Änderung, die sich auf die Beschreibung der externen Ausgleichsflächen bzw. den Wechsel der externen Ausgleichsfläche beschränkt, ist das vorliegende Deckblatt Nr. 1 zum Solarpark Grafendorf Nr. 105 notwendig geworden. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Gemeinde Rudelzhausen die Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen und Trafostation. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflecken (Beweidung oder Mäh, keine Düngung)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Nutzungsschablone
  - 1 Art der baulichen Nutzung
  - 2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3 max. zulässige Grundflächenzahl (GR)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
  - Baugrenze

## 5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche (extensives Grünland mit Saumstrukturen)
- private Grünfläche (extensives Grünland unter den Solarmodulen)

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 21, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Planung
  - Ausgleichsfläche
  - Extensives Grünland mit Heckenstrukturen

## PLANLICHE HINWEISE

### 7. Sonstige Planzeichen

- schematische Aufstellung der Solarmodule
- geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)
- 20kV-Freileitung mit Schutzstreifen (2,5 m beiderseits der Trassenachse)
- Versorgungsleitung des Zweckverbandes für Wasserversorgung Hallertau

### 8. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1 SONDERGEBIET

- Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)
  - Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über Gelände.
  - Zulässige Grund- / Geschosfläche

| Nutzung   | Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO | Geschosfläche – GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
|---|---|--|
| Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation | max. 12.753 m²                            | -  |

### 0.1.2 Einfriedigung

- Eine Einfriedigung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig, Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

### 0.1.3 Oberflächennasser

- Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu weckern.

### 0.1.4 Rückbauverpflichtung

- Die Nutzung des „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Grafendorf Nr. 105“ ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.

## 0.2 GRÜNORDNUNG

### 0.2.1 Private Grünfläche

- Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßen autochthonen Saatgut (in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland, teilweise mit Heckenstrukturen, herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mägut ist von der Fläche zu entfernen. Allenfalls ist eine Beweidung zulässig (ohne Züchtung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Ein Mähen der Fläche unter den Modulen wird ausgeschlossen.

- Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen zu verwenden.

## 0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet und extern auf Teilflächen der R.Nr. 702, Gemarkung Grafendorf.

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

### 0.3.1 Extensives Grünland

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 15 Jahren für angemessen gehalten. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtatschG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstleistung gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

Für die Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Pfannenregion). Der Herkunftsachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu einbringen.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelverwendungen, Gülleausbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Es wird eine ein- bis zweimalige Mäh pro Jahr festgesetzt. Das Mägut ist auf der gesamten Fläche zu entfernen.

### 0.3.2 Gehölzstrukturen

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtatschG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstleistung gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

### 0.3.2.1 Ausgleichsfläche

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:  
Feldhecke, 3-reihig, Anteil Sträucher 90 % und 10 % Heister  
Reifenabstand 1 m, Pflanzabstand 1 m  
Hecke in 10 Abschnitten von je 30 lfm pflanzen mit Wildverbisschutz

#### Artenliste:

- Sträucher 2xv. o.B. 60-100
  - Autschthon Herkunftsgebiet 61 Alpenvorland
    - Comus mas
    - Kornelkirsche
    - Lonicera xylosteum
    - Prunus spinosa
    - Rosa pimpinellifolia
    - Rosa rubiginosa
    - Salix caprea
  - Rote Heckenkirsche
  - Schlehbaum
  - Bibernell-Rose
  - Wein-Rose
  - Sal-Weide
- Bäume, Heister 3xv. m.B. STU 12-14
  - Autschthon Herkunftsgebiet 61 Alpenvorland
    - Acer campestre
    - Feld-Ahorn
    - Betula pendula
    - Caprinus betulus
    - Prunus avium
    - Sorbus aucuparia
  - Birke
  - Hainbuche
  - Vogel-Kirsche
  - Gemeine Eberesche

#### Pflegemaßnahmen:

Keine notwendig.

### 0.3.3 Artenliste (Gehölze)

- Bäume: Heister 2xv. m.B. STU 12-14
  - Acer campestre
  - Feld-Ahorn
  - Betula pendula
  - Caprinus betulus
  - Prunus avium
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
- Sträucher: Sträucher 2xv. o.B. 60-100
  - Comus mas
  - Comus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Lonicera xylosteum
  - Rhamnus frangula
  - Rosa pimpinellifolia
  - Rosa rubiginosa
  - Salix caprea
  - Sambucus nigra
  - Viburnum lantana
  - Viburnum opulus

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

- Kornelkirsche
- Roter Haindiele
- Haselnuss
- Rote Heckenkirsche
- Faulbaum
- Bibernell-Rose
- Wein-Rose
- Sal-Weide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und burflaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

## TEXTLICHE HINWEISE

### A Brand- und Katastrophenschutz

- Die öffentlichen Verkehrsmittel sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenradiusvorgaben usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 3 BayBO; die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verlegen. Steht kein Hydrantennetz nach dem Technischen Reglement des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVWG) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderstrahlmitten oder Sondergeräten erforderlich sein. Dabei sind der Kommandant der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der zuständige Kreisbrandrat des Landkreises Freising zu beteiligen.

Darf im Schadensfall ein Anspruchspartner des zuständigen Unternehmens erreicht werden kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann.

Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i. d. R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheit dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrlan nach DIN 14 095 hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum zu den Wechsellichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Ggf. kann man für die gewählte Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsselbrett Typ 1 (nicht VIG-ankern) am Zufahrtstor vorsehen.

Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37, –Brandschutz– verwiesen.

### B Energieversorgung

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Absperrzone von je 2,50 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planaufrufe in unserem Zeichenbüro einzuholen. Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Todt Fernverkehr für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Zur Festlegung eines Verkopplungspunktes der Einspeiseanlage ist eine frühzeitige Anmeldung des Betreibers nötig.

## C Wasserversorgung

Auf die Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Wird eine Veränderung des bestehenden Rohnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 5 von der Gemeinde zu tragen.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabenträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

## D Immissionsschutz

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtemissionen (z. B. Blendwirkungen) in den möglichen Immissionsorten (schutzbedürftige Besezung, z. B. Wohnhäuser), insbesondere auf R. 678 Gemarkung Grafendorf, auftreten. Hierzu sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzangriffungen oder blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Hinsichtlich Lärmemissionen durch die Photovoltaikanlage (Trafotransformer, Überabestation) 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 in den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

## E Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auftritt ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten berechtigt die Untere Denkmalschutzbehörde, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalschutzleistung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

## F Beschädigung

Beschädigungen durch Verschmutzung oder Steinerschlag, die auf ortsbauliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Winterdienst der angrenzenden Straßen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hinzunehmen und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

## G Landwirtschaftliche Flächen

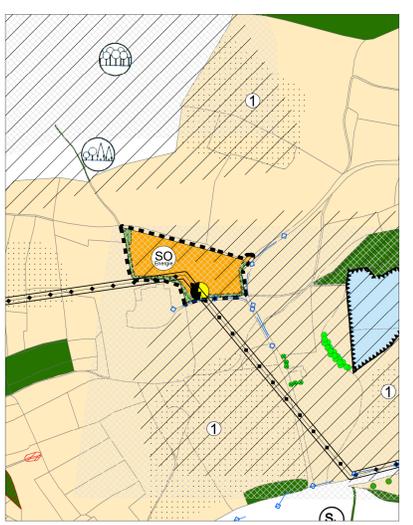
Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ungehinderte Erreichbarkeit wird weiterhin gewährleistet. Die angrenzenden Flächen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind hinanzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auch in Zukunft auch nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weiter möglich sein. Nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet werden die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt.

## H Altlasten - Boden

Durch die Bodenuntersuchung bei Aushebung der Kabelgräben, der Rammen und Gestelle bzw. Fundamentierlöcher wird es v. a. auch durch die Bodenverdichtung durch schweres Gerät zu negativen Bodenveränderungen kommen. Die Bodenversiegelung durch Sockel und Trafostände (ca. 20 m²) sind sehr gering. Diese sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Es sind durch Vermeidungsmaßnahmen der Verdichtung des Bodens entgegenzuwirken. Gemäß § 4 Abs. 1 BImSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundzüge des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden zu beachten. Bei Bodenuntersuchungen und -durchmischungen in Folge der Herstellung der Kabelgräben ist zu beachten, dass diese nur mit dem vor Ort angefallenen Bodenmaterial wieder verfüllt werden sollen. Fällt Bodenmaterial an, welches nicht vor Ort verwendet werden kann und daher abgefahren werden muss, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Dieses Konzept ist sinnvoll im Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Auswurf zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u. a.: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszubehenden Bodens/ Erdmassenberechnung Mängelanlagen bezüglich künftiger Verwendung des Bodens/ direkte Verwendung im Baugebiet/ außerhalb des Baugebietes/ Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Auswurf und Lagerung bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen/ Ausweisung von Tabulflächen (z. B. Flächen mit keiner baulastigen Beanspruchung)/ Geeignete Viltierung/ Beachtung der Lagerung von Bodenaushub kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Dazu ist die Vorgesehene mit dem Bauamt abzusprechen.

Bodenschutz Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahmen- und Pflichten des „Wirkungsjahres Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich verständigt wird. Falls der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgetragene Oberboden die Prüf- und Maßnahmewerte des Wirkungsjahres Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten. Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalsystem sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen (IFSG §§ 37, 38, 41).

## ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 18. ÄNDERUNG



M 1:5.000

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: RUDELZHAUSEN  
KREIS: FREISING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



## PLANVERFASSER:

LÄNGST & VÖRERKLUS DIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LÄNGST  
DPL -ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER  
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
AM KELENBACH 21  
D-84045 LINDSHTUT-KUNHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

# BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2019 (GVBl. S. 174) erlässt die Gemeinde Rudelzhausen die Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

2.1 Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen und Trafostation. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone  
1 Art der baulichen Nutzung  
2 Maß der baulichen Nutzung  
3 max. zulässige Grundflächenzahl (GR)

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 private Grünfläche (extensives Grünland mit Baumstrukturen)

5.2 private Grünfläche (extensives Grünland unter den Solarmodulen)

## PLANLICHE HINWEISE

6. Sonstige Planzeichen

6.1 schematische Aufstellung der Solarmodule

6.2 geplanter Zaun (Maschenrahtzaun, H 2,20 m)

6.3 20kV-Freileitung mit Schutzstreifen (2,5 m beiderseits der Trassenachse)

6.4 Versorgungsleitung des Zweckverbandes für Wasserversorgung Hallertau

7. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

7.1 682 Flurstücksnummer

7.2 Flurstücksgrenze

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über Gelände.

0.1.1.2 Zulässige Grund- / Geschossfläche

| Nutzung   | Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO | Geschossfläche – GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
|---|---|---|
| Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation | max. 12.753 m²                            | -   |

0.1.2 Einriedung

0.1.2.1 Eine Einriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig, Ausführung als Maschenrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

0.1.3 Oberflächennasser

0.1.3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschnitztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

0.1.4 Rückbauverpflichtung

0.1.4.1 Die Nutzung des „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Grafendorf Nr. 105“ ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.

0.2 GRÜNORDNUNG

0.2.1 Private Grünfläche

0.2.1.1 Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßem autochthonen Saatgut (in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland, teilweise mit Heckenstrukturen, herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Ein Mulchen der Fläche unter den Modulen wird ausgeschlossen.

0.2.1.2 Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen zu verwenden.

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet und extern auf Teilflächen der Fl.Nr. 848/1, 847/4 und 849 (Gemarkung Tegebach).

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

0.3.1 Extensives Grünland  
Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 15 Jahren für angemessen gehalten.

Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtNatSchG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

0.3.1.2 Für die Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft zu verwenden (Herkuftsregion 16: Unterbayerische Hügel- und Platteuregen). Der Herkuftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

0.3.1.3 Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen, Gülleaubbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

0.3.1.4 Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt. Das Mähgut ist auf der gesamten Fläche zu entfernen.

0.3.2 Gehölzstrukturen

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten.

Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstleistung (gemäß § 15 Abs. 4 BtNatSchG) zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Rudelzhausen einzutragen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

0.3.2.1 Ausgleichsfläche

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:  
Feldhecke, 3-reihig, Anteil Sträucher 90 % und 10 % Heister  
Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1 m  
Hecke in 10 Abschnitten von je 30 lfm pflanzen mit Wildverbisschutz

Artenliste:

Sträucher Zvw. o.B. 60-100  
Autochthon Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland  
Cornus mas Kornelkirsche  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa pimpinellifolia Ribemmel-Rose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide

Bäume, Heister Zvw. m.B. StU 12-14  
Autochthon Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Betula pendula Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Pflanzmaßnahmen:  
Keine notwendig.

0.3.3 Artenliste (Gehölze)

Bäume: Heister Zvw. m.B. StU 12-14  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Betula pendula Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aria Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher: Sträucher Zvw. o.B. 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa pimpinellifolia Ribemmel-Rose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Schwarze Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und burthaftige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

## TEXTLICHE HINWEISE

A Brand- und Katastrophenschutz

Die Zufahrt und die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBo; die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Steht kein Hydrantennetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderfahrschuln oder Sondergeräten erforderlich sein. Daher sind der Kommandant der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der zuständige Kreisbrandrat des Landkreises Freising zu beteiligen.

Damit im Schadensfall ein Ansprechpartner des zuständigen Unternehmens erreicht werden kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann.

Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i. d. R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheit dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum zu dem Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Obbligatplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden.

Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen. Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37. –Brandschutz– verwiesen.

B Energieversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planskizzen in unserem Zeichenbüro einzuholen. Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Zur Festlegung eines Verknüpfungspunktes der Einspeisungsanlage ist eine frühzeitige Anmeldung des Betreibers nötig.

C Wasserversorgung

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstückteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandsatzung § 4 Abs. 7 (Verursacher Prinzip) von der Gemeinde Rudelzhausen zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zur Wasserleitung des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Blumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Grunddienstbarkeit).

Ein Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungspläne, Ausführungspläne mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungsparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Auf die Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabentügers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

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, z. B. Wohnhäuser), insbesondere auf Fl. 678 Gemarkung Grafendorf, auftreten.

Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen oder blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Hinsichtlich Lärmimmissionen durch die Photovoltaikanlage (Trafohäuschen bzw. Übergabestation) 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.

E Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BauDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der vorgenannten ist die übrigen, kommt der Funde an der Arbeit, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BauDSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BauDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalfachliche Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

F Beschädigung  
Beschädigungen durch Verschmutzung oder Steinerschlag, die auf örtliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Winterdienst der angrenzenden Straßen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hinzunehmen und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

G Landwirtschaftliche Flächen

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ungehinderte Erreichbarkeit wird weiterhin gewährleistet. Die angrenzenden Flächen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auch in Zukunft auch nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weiter möglich sein. Nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet werden die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt.

H Altlasten - Boden

Durch die Bodenuntersuchung bei Aushebung der Kabelgräben, der Rammen und Gestelle bzw. Fundamentlöcher wird es v. a. auch durch die Bodenverdichtung durch schweres Gerät zu negativen Bodenveränderungen kommen. Die Bodenversiegelung durch Sockel und Traggebäude (ca. 20 m²) sind sehr gering. Diese sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Es sind durch Vermeidungsmaßnahmen der Verdichtung des Bodens entgegenzuwirken.

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. Bei Bodenuntersuchungen und -durchsuchungen in Folge der Herstellung der Kabelgräben ist zu beachten, dass diese nur mit dem vor Ort angefallenen Bodennmaterial wieder verfüllt werden sollen.

Falls Bodennmaterial an, welches nicht vor Ort verwendet werden kann und daher abgefahren werden muss, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u. a.:  
Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens/ Erdmassenberechnung / Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens/ die/die Verwendung im Baugebiet/ außerhalb des Baugebietes/ Trennung von Oberboden und kulturfähigen Unterboden bei Ausbaur und Lagerung/ bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19271/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zwangsungen/ Ausweisung von Tabulflächen (z. B. Flächen mit keiner kausigen Beanspruchung)/ Geeignete Witterung

Bezüglich der Lagerung von Bodenaushub kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Dazu ist die Vorgehensweise mit dem Bauamt abzusprechen.

Bodenschutz  
Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahmen- und Prüfwerte des Wirkungsfelds Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) und der Bundesbodenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

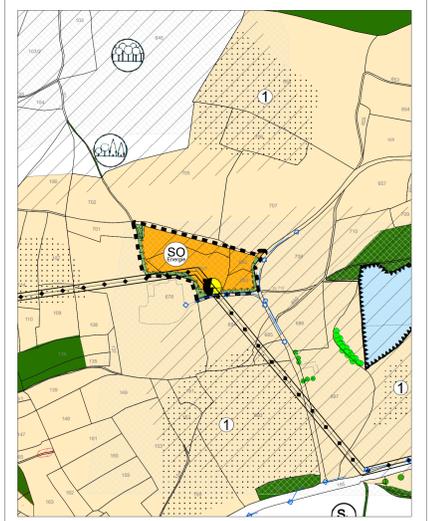
Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich verständigt wird.

Falls der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgetraachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmwerte des Wirkungsfelds Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten. Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen (ISO §§ 37,38-41).

## ÜBERSICHTSPLAN

### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 18. ÄNDERUNG



M 1:5.000

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 ausgestellt.

6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rudelzhausen, den .....

Michael Krumbucher, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Rudelzhausen, den .....

Michael Krumbucher, 1.Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB (Der Sitzungsbeschluss 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 bereit gehalten 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 des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rudelzhausen, den .....

Michael Krumbucher, 1.Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK

### GRAFENDORF NR. 105“

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: RUDELZHAUSEN  
KREIS: FREISING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELUS Ie LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST  
DPL –ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER  
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

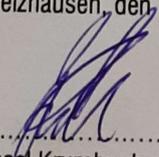
AM KELLENBACH 21  
D-84045 LANDSCHAFT/KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500 DATUM: 18.10.2021 P1194

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.08.2020 die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2020 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 08.02.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 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 08.02.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis 12.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis 12.09.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2021 als Satzung beschlossen.

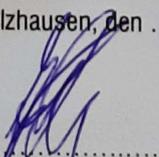
Rudelzhausen, den 27.01.2022

  
.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



### 7. Ausgefertigt

Rudelzhausen, den 27.01.2022

  
.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



8. ~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .....~~ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.01.2022 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 bereit gehalten 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.

Rudelzhausen, den 27.01.2022

  
.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister



# **BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK GRAFENDORF NR. 105“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

STAND: 18.10.2021

**GEMEINDE RUDELZHAUSEN:**

**vertreten durch:**

**1. Bgm. Michael Krumbucher**  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



**PLANVERFASSER:**



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

**STEFAN LÄNGST**  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de



**Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rudelzhausen stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen in einem Vorranggebiet für Bodenschätze und für Abbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 18. Änderung entsprechend angepasst.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des möglichen Oberzentrums Freising.

Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

Zu den besonderen regionalen Kompetenzen sollen unter Z. 2.10.2 umweltfreundlichen und erneuerbaren Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Photovoltaikfelder sollen schonend in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

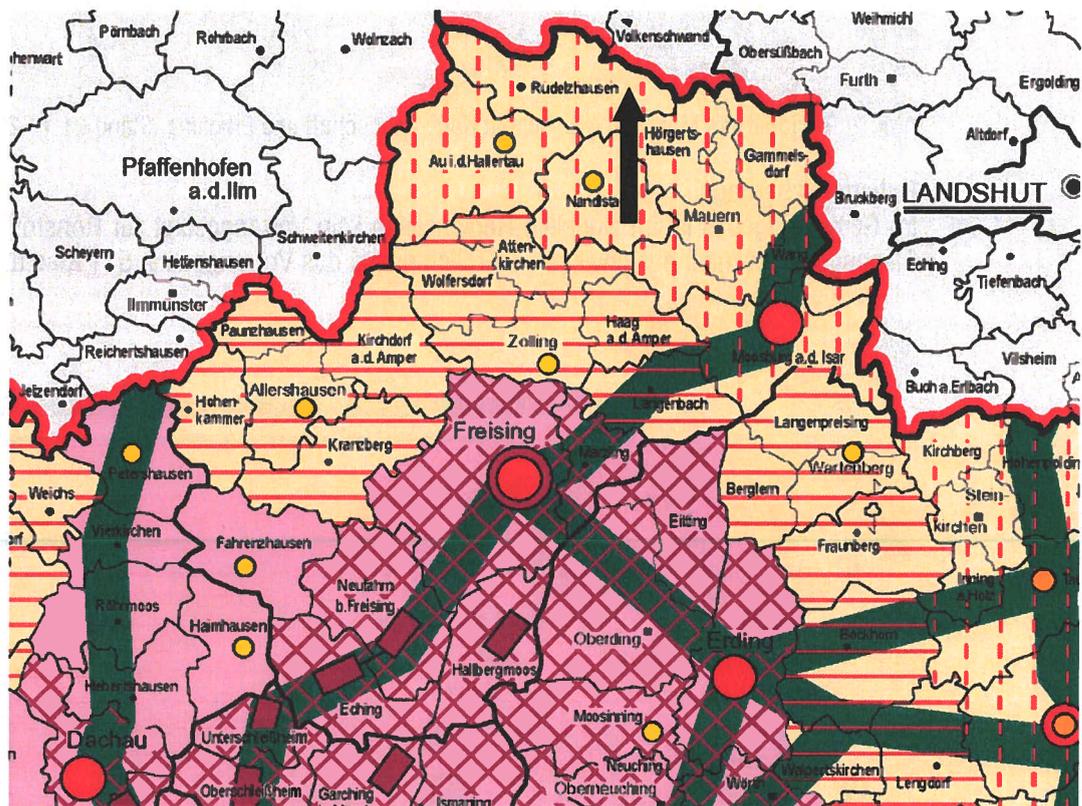


Abb. 1: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 01.12.2005)

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

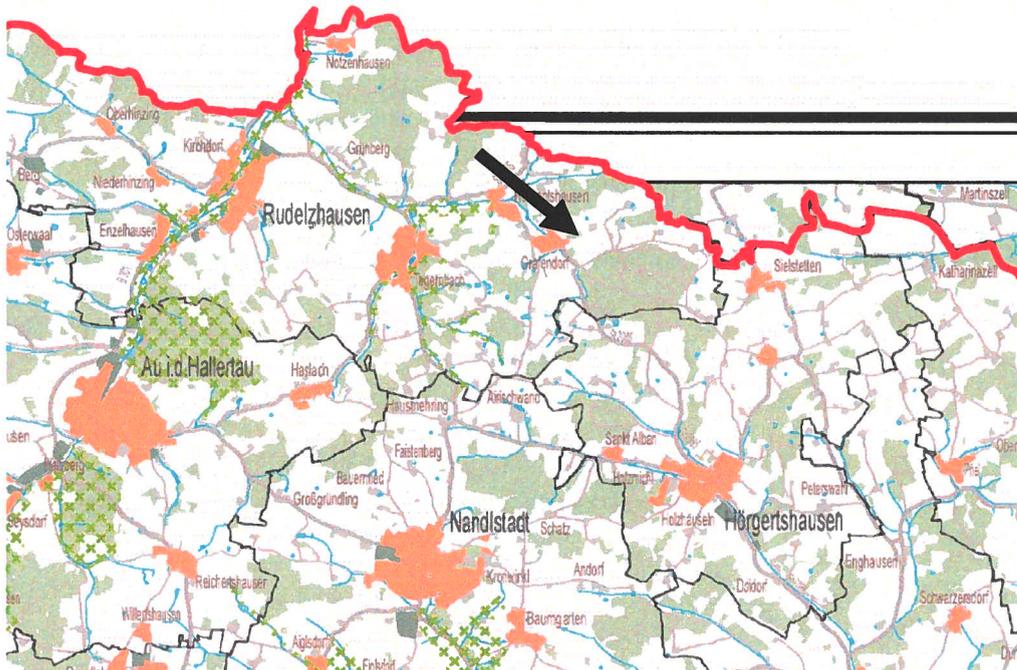


Abb. 2: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung, Stand 01.11.2014)

### Rohstoffsicherung

Im Gemeindegebiet ist im aktuellen Regionalplan kein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung im Planungsgebiet mehr ausgewiesen. Nördlich grenzt das Vorranggebiet 511 Kies und Sand) an.

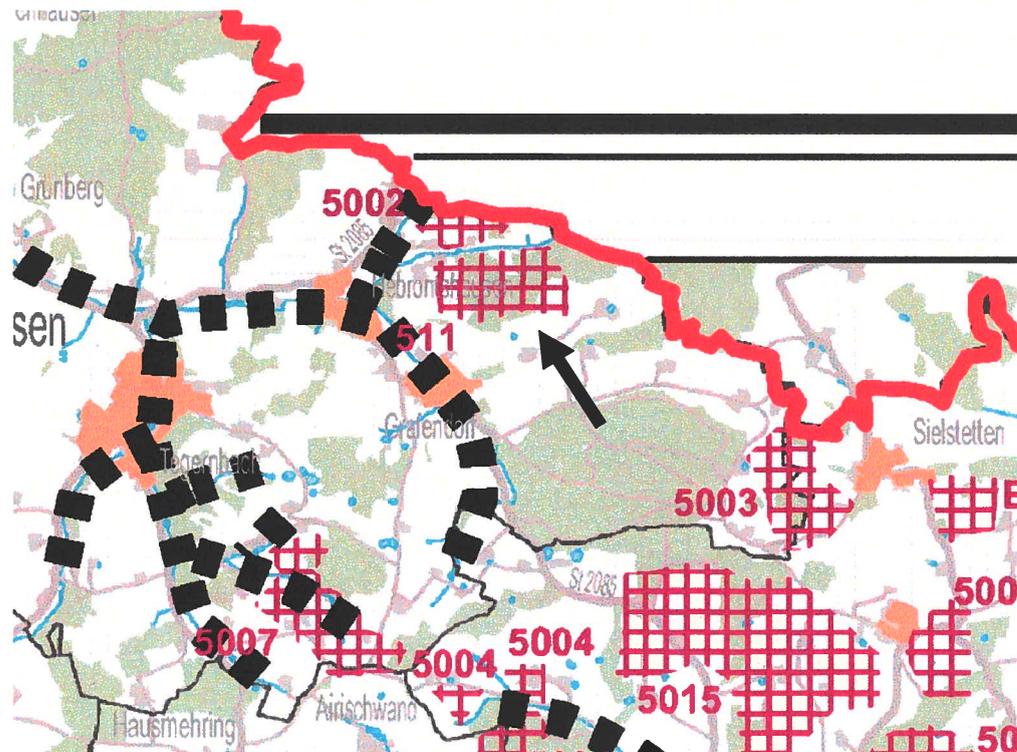


Abb. 3: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung, Stand 01.11.2014)

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage:

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt nördlich der Stadt Freising an der Bundesstraße B301. Die Entfernung zur Autobahn beträgt etwa 10 km und ist über die B301 und die St2049 zu erreichen.

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Rudelzhausen, östlich des Ortsteils Grafendorf bei dem Weiler Maierhof.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 20.959 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Grafendorf:

- Fl.Nr. 682 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 683
- Fl.Nr. 678 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 678/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 701 (Teilfläche)

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Ackerbrache dar. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine beeinträchtigte Fläche (Verwendung vorbelasteter Flächen, nach dem § 51 Abs. (1), S. 3 lit. C sublit cc, EEG 2017).

## C) Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung von 2017, vorgesehen. Die geplanten Elemente für die Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert. Die Abstände zwischen den Elementen betragen ca. 4,50 m. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,8 m über OK-Gelände. Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig ist (max. 3 % der Fläche). Dadurch kommt es zu keiner Veränderung des Oberflächenabflusses. Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun, hierbei ist ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Eine Einzäunung der Fläche ist jedoch aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 20.958 m<sup>2</sup>,  
davon

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| - Bereich innerhalb der Baugrenzen  | ca. 18.219 m <sup>2</sup>       |
| - private Grünflächen               | ca. 95 m <sup>2</sup>           |
| - interne Ausgleichsflächen         | ca. 2.645 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b> | <b>ca. 20.959 m<sup>2</sup></b> |

## E) Sonstiges

### Erschließung

Die Verkehrserschließung besteht und wird als ausreichend erachtet.

### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in der Fläche auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

### Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

### Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Jegliche Bodeneingriffe im Planungsgebiet unterliegen gemäß Art. 8 (1-2) DSchG der Meldepflicht.

### Anschluss an das Stromnetz

Der Energieversorger sieht die grundsätzliche Möglichkeit der Einspeisung der Erträge der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ins Stromnetz. Die Anbindung kann als gesichert betrachtet werden. Die Energieeinspeisung erfolgt durch Erdkabel. Die Verlegung ist mit der Gemeinde Rudelzhausen abzustimmen. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber der Gemeinde Rudelzhausen keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung der Gemeinde Rudelzhausen ist ausgeschlossen.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Um eine Verschattung zu vermeiden, beschränkt sich die Durchgrünung des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen auf eine krautige Bodenvegetation (Magerwiese, Weide), die alternativ regelmäßig extensiv gemäht bzw. beweidet wird. Die Ansaat wird mit Regiosaatgut, bzw. mithilfe von Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen durchgeführt.
- Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland herzustellen. Die Ansaaten werden mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Zur Eingrünung sollen im Westen, Osten und Süden Grünflächen mit schmalen Heckenstrukturen entwickelt werden. Dabei ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Aufgrund einer möglichen Überschattung der Module ist durch entsprechende Artenwahl und Pflege darauf zu achten, dass die Heckenstrukturen nicht zu hoch werden.

## **G) UMWELTBERICHT**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| G.1   | Einleitung   | 8  |
| G.1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans  | 9  |
| G.1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung                         | 9  |
| G.2   | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung                       | 9  |
| G.3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung   | 11 |
| G.4   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 12 |
| G.4.1 | Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter   | 12 |
| G.4.2 | Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich   | 12 |
| G.5   | Alternative Planungsmöglichkeiten  | 17 |
| G.6   | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken  | 17 |
| G.7   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)   | 17 |
| G.8   | Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 18 |

## **G.1 Einleitung**

### **G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans**

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in der Gemeinde Rudelzhausen.

Die bisherige Nutzung wird aufgegeben. Der Bereich soll als Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächen-Photovoltaik) entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen wird derzeit im Parallelverfahren mit der 18. Änderung angepasst und stellt die Fläche als Sondergebiet Energie dar.

### **G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

## **G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### ***NATURRAUM***

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65, Untereinheit (nach ABSP) Donau-Isar-Hügelland (062-A).

### ***SCHUTZGUT BODEN***

Der vorherrschende Bodentyp im Donau-Isar-Hügelland sind Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat, die bei Stauwassereinfluss (Kuppen) Pseudovergleyungsmerkmale zeigen. An kleinen Wasseraustritten über stauenden Tonmergelhorizonten treten kleinflächige Quellengleye auf. Dem raschen Fazieswechsel entsprechend wechseln sandige, lehmige und tonige Böden in kurzem Abstand, ebenso die Bodengüte.

Im Geltungsbereich bestehen nach der Bodenübersichtskarte M 1:25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt die Böden vorherrschend aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) und Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

Der Standort der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage stellt überwiegend eine ehemalige, rekultivierte Abbaufäche dar.

Es sind auf Grund der Aufstellung von Solarmodulen nur Umweltauswirkungen ohne bzw. mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase die Auswirkungen reduzieren.

#### **SCHUTZGUT WASSER**

Oberflächengewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete fehlen im näheren Umgriff des Geltungsbereichs.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Sondergebiet sind somit keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Donau-Isar-Hügellandes " zuzuordnen. Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Das Klima weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 750 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -2,2 °C, im Juli bei 17,0 °C, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C.

Insgesamt ist durch die Produktion von Erneuerbarer Energie mit einer entsprechenden Entlastung des Klimas durch Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen.

#### **SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN**

Die Fläche stellt eine ehemalige, rekultivierte Abbaufäche und somit eine beeinträchtigte Fläche dar.

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Auch in der weiteren Umgebung sind keine Biotope vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des BayernnetzNaturprojektes 1014 (Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke). Die Ziele des Projektes werden durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht beeinträchtigt.

Die Vorhabenfläche besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche ohne hochwertige Lebensräume.

Insgesamt bedingt das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### **SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)**

Das Geltungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Rudelzhausen.

#### **SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)**

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr, bedingt durch die Wartung und Betreuung der Anlagen, wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Insgesamt ist lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Durch die geplante Eingrünung mittels einer strukturreichen Hecke in Richtung der Wohnhäuser im Süden und des bestehenden Hopfenackers im Norden werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert. Aufgrund der Topographie kann jedoch trotz der vorgesehenen Eingrünung keine vollständige Reduzierung der Einsehbarkeit erreicht werden. Daher entstehen durch das Vorhaben mittlere Umweltauswirkungen.

**SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

**G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bestehen bleiben.

Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

## **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Eingriffe erfolgen lediglich punktuell. Die bestehende intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert wird größtenteils zu extensivem Grünland umgewandelt. Zur Ein- und Durchgrünung wird autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet

#### **SCHUTZGUT BODEN UND WASSER**

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

#### **SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Mit einer Eingrünung in Richtung der Wohngebäude im Süden, Osten und Westen des Planungsgebietes kann eine Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

### **G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) sowie des Schreibens der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011.

### **G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens**

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 20.959 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 20.959 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

| Bestehende Flächennutzung | Fläche in m <sup>2</sup>    |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Ackerfläche             | 20.959 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche ca.</b>   | <b>20.959 m<sup>2</sup></b> |

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

SO Flächen mit niedrigem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 18.219 m<sup>2</sup>.

| <i>Nutzung</i>                      | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Faktor nach Leitfadenen bzw. Schreiben der Obersten Baubehörde zur Photovoltaik vom 14.01.2011, vom 19.11.2009 und AZ StMLU</i> | <i>Ausgleichserfordernis/ Freiflächen- fläche</i> |                      |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|---|----------------------|
| Bereich innerhalb der Baugrenzen    | 18.219 m <sup>2</sup>          | 0,2  | 3.644   | m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt Eingriffsfläche</b>       | <b>18.219 m<sup>2</sup></b>    |  | <b>3.644</b>                                      | <b>m<sup>2</sup></b> |
| Private Grünfläche                  | 95 m <sup>2</sup>              |  |   |                      |
|                                     |                                | <i>Aufwertungsfaktor</i>   |   |                      |
| Ausgleichsfläche intern             | 2.645 m <sup>2</sup>           | 1,0  | 2.645   | m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b> | <b>20.958 m<sup>2</sup></b>    |  |   |                      |
|                                     |                                | <i>Aufwertungsfaktor</i>   |   |                      |
| Ausgleichsfläche extern             | 1.000 m <sup>2</sup>           | 1,0  | 1.000   | m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche Ausgleich</b>       | <b>3.645 m<sup>2</sup></b>     |  | <b>3.645</b>                                      | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Ausgleichsflächenbilanz</b>      |                                | <b>+</b>   | <b>1</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |

#### **Festlegung des Kompensationsfaktors**

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung als Standort eines ehemaligen Abbaugebietes und des Vegetationsbestands einer intensiv genutzten Ackerfläche erscheint grundsätzlich im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,2 gerechtfertigt.

#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 3.644 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

**Der Ausgleich erfolgt intern und extern auf den Fl.Nr. 848, 847 und 849 (alles Teilflächen).**

### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

### **Bestandsbeschreibung und momentane Nutzung**

Der Eingriff wird intern im Osten, Süden und Westen des Planungsgebietes ausgeglichen. Bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen handelt es sich derzeit noch um intensiv genutzte Ackerflächen.

Der externe Ausgleich erfolgt auf den Fl.Nr. 848, 847 und 849, Gemarkung Tegernbach (alles Teilflächen). Bei der vorgesehenen externen Fläche handelt es sich derzeit noch um intensiv genutzte Grünflächen.



**Abb. 3:** Externe Ausgleichsfläche Fl. Nrn. 848 TF, 847 TF und 849 TF, Gemarkung Tegernbach

### **Entwicklungsziele**

Auf der internen Ausgleichsfläche soll ein extensives Grünland mit Heckenstrukturen hergestellt werden.

Auf der externen Ausgleichsfläche soll ein extensives Grünland hergestellt werden.

### **Aufwertungsmaßnahmen:**

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll in extensives Grünland mit Gehölzstrukturen bzw. reines Extensivgrünland überführt werden. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von insgesamt **3.645 m<sup>2</sup>** (Anrechnungsfaktor 1,0). Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut durchgeführt. Pflege der Fläche: 1- 2 schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Für die Ansaat- und Pflanzarbeiten auf der Ausgleichsfläche soll autochthones Pflanzgut mit regionaler Herkunft verwendet werden.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**Zusammenfassung:**

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen, Intensivgrünland) in Kategorie II (Extensivgrünland mit Einzelgehölzen).

Für die Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **3.645 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **3.644 m<sup>2</sup>** ergibt sich somit ein vollumfänglicher Ausgleich.

### **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Sondergebieten für erneuerbare Energien untersucht. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, eine Erschließung von anderen Seiten erscheint nicht sinnvoll. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

### **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden und die Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und 14.01.2011 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen sowie das ABSP Freising und Angaben der Fachbehörden verwendet.

### **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

### G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Osten der Gemeinde Rudelzhausen, in der Nähe des Weilers Maierhof gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

| Schutzgut                | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis                           |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Boden                    | Geringe Erheblichkeit    | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Geringe Erheblichkeit              |
| Wasser                   | Keine Erheblichkeit      | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Keine Erheblichkeit                |
| Klima/Luft               | Keine Erheblichkeit      | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Keine Erheblichkeit                |
| Tiere und Pflanzen       | Geringe Erheblichkeit    | Geringe Erheblichkeit        | Keine Erheblichkeit           | Geringe Erheblichkeit              |
| Mensch (Erholung)        | Keine Erheblichkeit      | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Keine Erheblichkeit                |
| Mensch (Lärmimmissionen) | Geringe Erheblichkeit    | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Geringe Erheblichkeit              |
| Landschaft               | geringe Erheblichkeit    | Mittlere Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | Geringe bis mittlere Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter    | Keine Erheblichkeit      | Keine Erheblichkeit          | Keine Erheblichkeit           | Keine Erheblichkeit                |

Gemeinde Rudelzhausen, 18.10.2021



.....  
(Bürgermeister)

# 1 Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB

## 1.1 Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in seiner Sitzung vom 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Grafendorf Nr. 105“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst & Voerkelius aus Landshut-Kumhausen beauftragt.

### I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 u. 2 BauGB

Während des Verfahrens wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBoSchG) und Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG, §§ 1, 202 BauGB)
- Anschluss an das Kanalnetz und an die Trinkwasserleitung
- Abmarkung von Grundstücksgrenzen
- Versorgungsleitung des Zweckverbandes für Wasserversorgung Hallertau
- Bodendenkmalpflegerische Belange (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)
- Umweltauswirkungen durch Lichtimmissionen
- Konversionsfläche im Sinne des EEG
- Belange des abwehrenden Brandschutzes
- Versorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH
- Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen
- Emissionen aus der Landwirtschaft
- Rückbauverpflichtung
- Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung des Hennerbachs
- Wasserschutzgebiet „Grafendorf-Forst“

### II. Wertung und Abwägung

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgten auf Grundlage der durchgeführten und vorgelegten Gutachten und Untersuchungen. Die Hinweise wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

#### Bodenschutz

Das Gesundheitsamt des Landratsamtes Freising sowie das Sachgebiet Altlasten haben in Ihren Stellungnahmen auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Boden hingewiesen. Diese Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Die Hinweise wurde entsprechend der Fachstellenbeteiligung in die textlichen Hinweise integriert.

#### Kanalnetz/Trinkwasserversorgung

Der Forderung, dass alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz sowie die Trinkwasserversorgung anzuschließen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Für die Errichtung des Solarparks ist jedoch ein solcher Anschluss nicht notwendig und somit auch nicht vorgesehen.

#### Brandschutz

Die Hinweise zum abwehrenden Brandschutz wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

#### Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft wurden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### Immissionsschutz/Blendgutachten

Ein Blendgutachten wurde während des Bebauungsplanverfahrens nicht gefordert.

Allerdings wurde der vom Immissionsschutz geforderte Passus in die textlichen Hinweise übernommen: „Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung, z. B. Wohnhäuser), insbesondere auf Fl. Nr. 678 Gemarkung Grafendorf, auftreten“.

#### Energieversorgung

Die im Geltungsbereich verlaufenden Freileitungen und Kabeltrassen wurden mit zugehöriger Schutzzone in der Planzeichnung dargestellt.

#### Wasserrecht

##### Wasserschutzgebiet:

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des geplanten Wasserschutzgebietes „Grafendorf-Forst“. Das Wasserschutzgebiet wird von der Planung aber nicht beeinträchtigt.

##### Hennerbach:

Im Nordwesten des Planungsbereiches befindet sich der Hennerbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung wird ein ausreichender Abstand zwischen zukünftiger Bebauung und Gewässer eingehalten.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (18. Änderung) der Gemeinde Rudelzhausen wurde im Parallelverfahren angepasst.

### **III. Ergebnisse und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter**

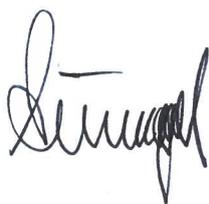
Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Osten der Gemeinde Rudelzhausen, in der Nähe des Weilers Maierhof gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzfachlichen Eingriff. Der Verbleibende Eingriff wird intern ausgeglichen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Es kann insgesamt von keinen bzw. geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Der Satzungsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.10.2021 gefasst.



Landshut-Kumhausen, 18.11.2021

Dipl.-Ing. Stefan Längst  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



**Gemeinde Rudelzhausen**  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen  
Telefon: 0 87 52/86 87-0  
Telefax: 0 87 52/86 87-2  
info@gemeinde-rudelzhausen.de

