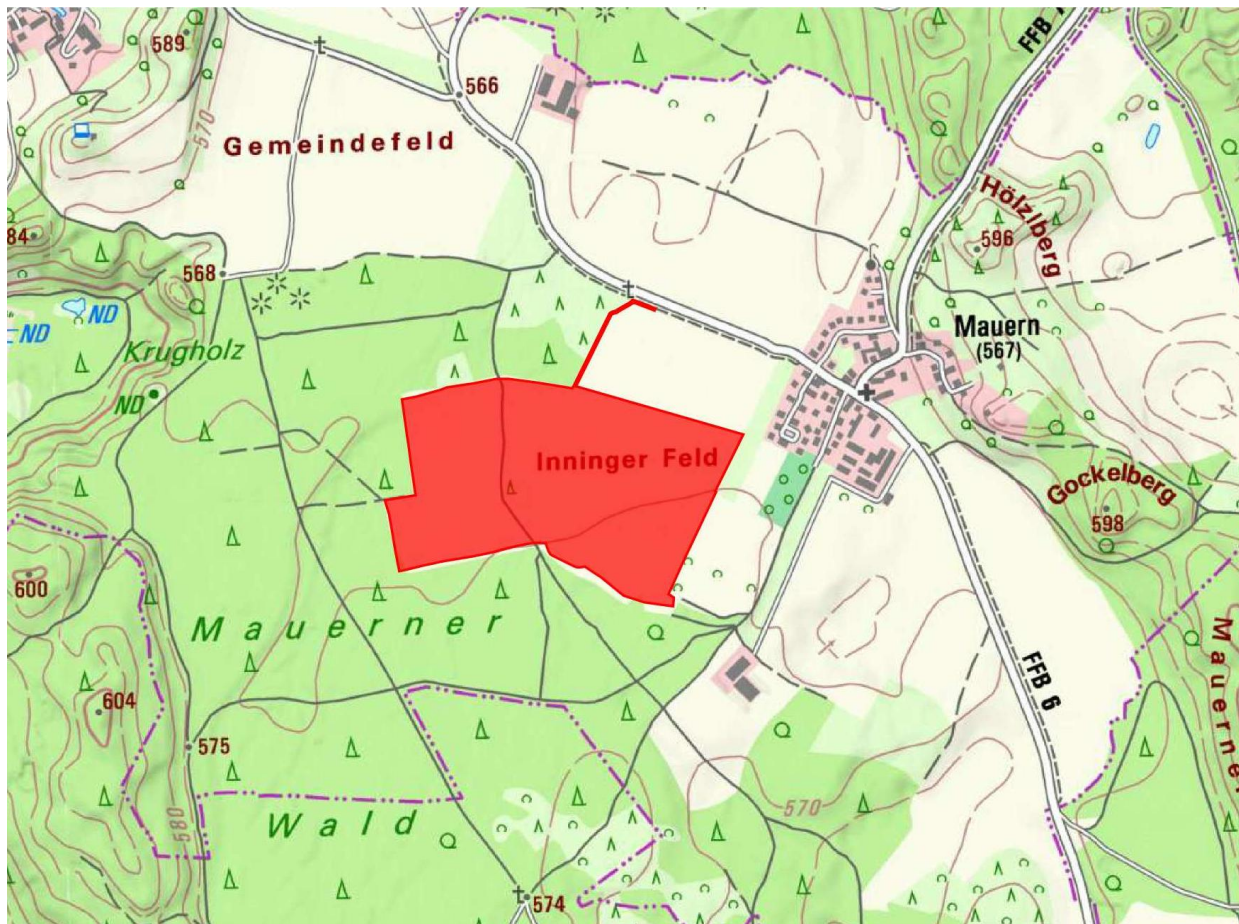




VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Mauern“

Fl.-Nr. 440, 442, 454, 455, 461, 748 (TF), Gmkg. Unteraltling



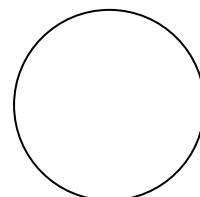
Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 26.02.2026

Gemeinde Grafrath
Grafrath, den

.....
Markus Kennerknecht,
Erster Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grafrath erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und ~~des § 10 der §§ 10 und 12~~ des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch ~~Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)~~, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch ~~§ 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)~~ geändert worden ist folgenden

~~Vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Mauern“

für die Fl.-Nrn. 440, 442, 454, 455, 461 und 748 (TF), Gmkg. Unteraltling

als Satzung.



1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringer Str. 5a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.02.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24,97 ha inkl. Eingrünung.

~~Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.~~

2. Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern samt Wechselrichter
- ~~- Gebäude für die technische Infrastruktur~~
- ~~(Trafo und Wechselrichter, technische Schaltgebäude)~~
- ~~- Unterstände für Weidetiere~~
- ~~- Speichereinrichtungen~~

Im Sondergebiet **SO 3** sind über die in SO 1 und SO 2 zulässigen Anlagen hinaus ebenfalls zulässig:

- Speichereinrichtungen Anlagen, die zur Speicherung elektrischer Energie dienen
- Unterstände für Weidetiere
- ~~- Gebäude für die technische Infrastruktur bauliche Anlagen für die technische Infrastruktur für die Photovoltaiknutzung~~
- ~~(Trafo und Wechselrichter, technische Schaltgebäude)~~

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständern der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmitteln innerhalb der technischen Gebäude keine Wasser gefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Die Fläche unter den Fotovoltaik-Modulen ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Aufwuchs innerhalb der Sondergebietsfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut ist von der Fläche zu



~~entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.~~

~~Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.~~

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

~~Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Summe aller baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches beträgt im SO 1 und SO 2 (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Solarmodule) max. 0,5.~~

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- in SO 1 max. 0,5
- in SO 2 max. 0,5
- in SO 3 max. 0,5.

~~Insgesamt darf die Versiegelung (Gebäude, Speichereinrichtungen, befestigte Flächen und Zufahrten) auf der gesamten Anlagenfläche (SO 1 und SO 2) max. 2,5 % (ohne Ramm-
pfähle) betragen. (vgl. Schreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom
05.12.2024 zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bzgl. Anwendung des vereinfachten
Verfahrens ohne Ausgleich des Naturhaushaltes)~~

~~Die Höhe baulicher Anlagen (Photovoltaikmodule, Gebäude, Speichereinrichtungen) beträgt
max. 3,7 m. Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt von der natürlichen Geländeoberfläche
an bis zu deren höchstem Punkt.~~

~~Die Fertighöhe der Photovoltaikanlage beträgt max. 3,5 m, bezogen auf ein gleichmäßig geneig-
tes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Bo-
denunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen bis max. 0,2 m ausgegli-
chen werden.~~

Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,0 m (bezogen auf die Horizontalprojek-
tion).

Wege innerhalb der Sondergebietsflächen müssen wassergebunden sein.

SO1:

~~Die überbaubare Grundfläche für Gebäude wird auf insgesamt max. 200 m² festgelegt. Die
Grundfläche eines Gebäudes darf 50 m² nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäude-
höhe beträgt 3,5 m über der tatsächlichen Geländeoberkante.~~

~~Zusätzlich sind Unterstände für Weidetiere mit einem Pult- oder Satteldach auf einer Fläche von
insgesamt max. 100 m² möglich. Die Höhe beträgt max. 3,5 m.~~

~~Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener
Form sind zulässig.~~

SO2:



~~Die überbaubare Grundfläche für Gebäude der technischen Infrastruktur und Speichereinrichtungen im SO 2 wird auf insgesamt max. 1.500 m² festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,5 m über der tatsächlichen Geländeoberkante.~~

~~Es dürfen max. 50 Batteriespeicher und max. 6 Trafos aufgestellt werden. Notwendige Bodenbefestigungen im Umfeld sind möglich.~~

~~Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind zulässig.~~

2.3. Stellung der baulichen Anlagen – Ausrichtung der Module (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~Im SO1 ist nur eine Süd-Ausrichtung der Module Ausrichtung der Modul-Längsachse in Ost-West-Richtung mit Ausrichtung der Modulfläche nach Süden mit einem Anstellwinkel von max. 30° bezogen auf die Horizontale zulässig.~~

~~Im SO2 dürfen die Module neben einer Ausrichtung nach Süden auch in Ost-/West-Ausrichtung aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung in Dachform ist zwischen den Oberkanten der Module ein Abstand von mind. 3 m vorzusehen.~~

~~Im SO2 und SO3 ist eine satteldachförmige Anordnung der Modultische unzulässig.~~

2.4. Zufahrtsmöglichkeiten

~~Im Geltungsbereich sind an bis zu 7 Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. ca. 6 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. der Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.~~

2.5. Erschließung

~~Die PV-Anlage ist über die Feldwege Fl.-Nr. 461 und Fl.-Nr. 437/1 an die Kreisstraße FFB 6 angebunden.~~

~~Im Bereich der PV-Anlage bleibt der Feldweg (Fl. Nr. 461) zwar erhalten, liegt aber innerhalb der Einzäunung.~~

~~Ein öffentlich gewidmeter Privatweg (Grünweg), der entlang des Waldrandes um die Anlage herumführt, ersetzt den Weg, der innerhalb des Zaunes liegt.~~

2.6. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

~~Einfriedungen sind ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Gesamthöhe von 2,65 m zulässig, wobei zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten ist.~~

~~Die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,20 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von im Mittel 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.~~

~~Punktuell sind Wildtierdurchlässe mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm zu integrieren. Diese sollten mind. alle 50 m und auch an den Ecken der Zäune liegen. Die Verwendung von Stacheldraht ist zu vermeiden. Im Bereich der Wildtierdurchlässe ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. (vgl. Minimierungsmaßnahme M5, saP NATURGUTACHTER vom 25.11.2024)~~



Außerdem werden Rehdurchlässe bzw. Rehdurchschlüpfe angebracht:

- 6 Stück an den Innenecken der Zäune
- weitere 6 Stück gleichmäßig verteilt zwischen den Ecken

Bei „Rehdurchlässen“ oder „Rehdurchschlüpfen“ handelt es sich z. B. um geschweißte Metallrahmen von maximal 90 cm Höhe und einer Breite von rund einem Meter, in dem im Abstand von 20 cm Metallstäbe eingeschweißt sind. Dadurch können Wildtiere bis einschließlich Rehgröße in die ansonsten abgezaunte Fläche ein- und wieder ausschlüpfen und die Fläche weiterhin als Lebensraum nutzen.

Die Einfriedung darf max. 5 m außerhalb der Baugrenze liegen (außer bei Gehölzpflanzungen P1 und P3). Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig in den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft P2 (Extensivgrünland), wenn sie zur Baugrenze einen maximalen Abstand von 5,00 m haben.

2.7. Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7.1 Aufständering, Fläche unter den Modulen, Bodenbefestigung der Module

Als Bodenbefestigung der Module sind nur Rammpfähle zulässig.

Aufständeringen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständering der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmitteln innerhalb der technischen Gebäude keine Wasser gefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Fläche unter den Fotovoltaik-Modulen ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Aufwuchs innerhalb der Sondergebietsfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständering ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.7.2 Vermeidung der Verlagerung von Schwermetallen in den Boden

Bei Böden mit einem Ph-Wert < 6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind nur Verankerungen zulässig, die eine Verlagerung von Schwermetallen in den Boden vermeiden oder deutlich einschränken (z.B. Magnelisbeschichtung).

Gemäß Wasserwirtschaftsamt München (Stellungnahme vom 10.09.2025) sind aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Wasserversorgung der Gemeinde Grafrath aus qualitativer Sicht an die Fundamente erhöhte Anforderungen zu stellen. Es sind deshalb nur Verankerungen zulässig, die eine Verlagerung von Schwermetallen in den Boden vermeiden oder deutlich einschränken (z.B. Magnelisbeschichtung).

Sofern eine Tierhaltung in Kombination mit verzinkten Profilen/ Ankern vorgesehen wird, sind Kunststoffmanschetten anzubringen, um eine Lösung des Zinks durch Tierkot zu vermeiden.

2.7.3 Weitere wasserwirtschaftliche Anforderungen:



Es dürfen keine Module mit erhöhten Schwermetallgehalten verwendet werden. Insbesondere sind die Schwermetalle Cadmium und Blei zu nennen, die vor allem in CdTe Modulen enthalten sind. Diese können im Falle einer Beschädigung z.B. durch Hagel austreten (§ 62 WHG).

Es dürfen nur unbeschädigte Module im Betrieb verwendet werden. Sobald an einer Stelle Wasser in die Solarzelle eintritt, besteht die Gefahr der Lösung von Schwermetallen (§ 62 WHG).

Bei steinigem, sandigen und flachgründigen Böden ist durch Vorrammen bzw. Vorbohren der Abriebverlust der verzinkten Profile/Anker zu minimieren. Dies kann unterbleiben, wenn durch vorherige Versuche durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft kein Abrieb festgestellt wurde oder Stützen mit Magnelis-Beschichtung verwendet werden.

Trockentransformatoren sowie Transformatoren mit Ester Befüllung sind gegenüber denen mit einer Mineralöl Befüllung, aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen. Lediglich von letzteren geht ein Wassergefährdungsrisiko aus. Eine Auffangwanne oder ein doppelwandiger Behälter ist bei einer Befüllung mit Mineralöl Pflicht (gemäß §18 AwSV und LfU Merkblatt 1.2/9, 5.2.4.)

Es sind moderne Batteriespeichercontainer mit automatisiertem Brandschutzregime zu verwenden, die so dimensioniert sind, dass das Löschmittel im Containerboden zurückgehalten wird.

2.8. — Feuerwehrplan

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle am Landratsamt Fürstentfeldbruck und der örtlichen Feuerwehr ist für die PV-Anlage ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 zu erstellen.



Grünordnung

2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung P1 und P3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 und P3 im Norden und Nordosten von Fl.-Nr. 748, Gmkg. Unteraltling sind Strauchpflanzungen nach der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen. Auf der Nordseite ist zusätzlich alle 15 Meter ein Baum (Heister) zu pflanzen.

Entlang des Zaunes auf der Ostseite (Ortsnähe) sind auf den ersten 100 Metern insgesamt 20 Kletterpflanzen zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage im Anschluss an die Einfriedung. Als Pflanzraster werden ca. 1,5 m x 1,0 m festgesetzt (Reihenabstand 1,0 m; in der Reihe 1,5 m). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Die Pflanzungen dürfen Unterbrechungen auf max. 10% der Gesamtlänge aufweisen. Die Unterbrechungen können auch als Zufahrt genutzt werden.

P1: 2- bis 3-reihige Pflanzung im gleichmäßigen Wechsel;
mind. 50 % der Länge 3-reihige Pflanzung

P3: 30 % Bepflanzung als Sichtschutz

Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden. Die Maßnahme ist jährlich auf 20% der Gehölzflächen begrenzt. Die Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben.

Pflege:

- Herstellungspflege der Gehölzpflanzung bis zum Anwachsen (Wässern & mind. 1x jährliche Mahd gegen konkurrierenden Aufwuchs)
- Die Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung durch einen Wildverbisschutzzaun zu schützen.
- Das „Auf den Stock setzen“ ist max. alle 5-10 Jahre zulässig und darf nur in Abschnitten durchgeführt werden.
- Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- Für sämtliche Ansaaten und Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Saatgut bzw. Pflanzware zu verwenden (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG).
- Standortangepasste Beweidung nur mit schriftlichen Beweidungskonzept (Abstimmung mit UNB)

Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen bzw. Restflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.10. Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivgrünland, P2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Auf den Flurstücken Fl.-Nr. 440, 442, 454, 455 und 748, Gmkg. Unteraltling wird ein 5 – **12,5 15**-m breiter Streifen als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extensiv genutztes, artenreiches Grünland) festgesetzt.

Die Fläche ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. 30 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

Pflege:

- Schröpfungsschnitte nach Bedarf im 1. und ggf. 2. Jahr nach der Einsaat zur Unterdrückung von unerwünschten Unkrautern
- Ab 2. Jahr 2-schürige Mahd nach dem 15.6.
- Standortangepasste Beweidung nur mit schriftlichen Beweidungskonzept (Abstimmung mit UNB)

Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Werden die Flächen beweidet, kann die Einfriedung für die Dauer der Beweidung wolfsicher gestaltet werden, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 20 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

Innerhalb der Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft - sind technische Schaltgebäude (Übergabestation) zulässig.

2.11. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölzstrukturen auf Fl.-Nr. 440 und 455, Gmkg. Unteraltling sind zu erhalten. Verjüngungsschnitte dürfen durchgeführt werden.

Das „Auf den Stock setzen“ ist max. alle 5-10 Jahre zulässig und darf nur in Abschnitten durchgeführt werden.

2.12. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht bepflanzten Bereiche der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung P1 und P3), der Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivgrünland P2) sowie die Sondergebietsfläche sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. 30 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Gehölzarten und Qualitäten



Sträucher

Mindestqualität:	v. Str., H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Obstgehölze	
Kletterpflanzen	
In feuchten Bereichen:	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum

Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 175 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.13. Artenschutz, CEF-Maßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, NATURGUTACHTER, 25.07.2025) sind für das Vorhaben Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung erforderlich:

Nr.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M1	Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-November) werden vermieden.	Vögel, Fledermäuse (verschiedene Arten)
M2	Erfolgt der Bau der PV-Anlage im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 28.02., sind keine Vergrämnungsmaßnahmen o.ä. auf der	Vögel (verschiedene Arten)



	Ackerfläche erforderlich, da hier zu dieser Zeit keine brütenden Vögel zu erwarten sind. Erfolgt der Bau der PV-Anlage während der Brutzeit der Feldlerche (01.03. – 31.08.), wird spätestens ab dem 01.03. eine Vergrämung auf der Eingriffsfläche durchgeführt, um zu verhindern, dass dort brütende Vögel zu Schaden kommen. Die Vergrämung erfolgt durch ein breites Flatterband, welches an Metallstäben in ca. 1 m Höhe flächig auf dem gesamten UG angebracht wird. Dabei ist darauf zu achten, dass keine zu großen Lücken zwischen den Bändern entstehen (> 10 m). Die Flatterbänder bleiben auch während der Bauphase auf allen noch nicht bebauten Flächen bestehen. Dadurch wird eine Ansiedlung der Feldlerche auf der Eingriffsfläche und somit das Eintreten des Tötungsverbots vermieden.	
M3	Lichtemissionen werden vermieden. Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.	Vögel (verschiedene Arten)
M4	Die Eingrünung der PV-Anlage wird zu angrenzenden Ackerflächen hin durch regelmäßige Pflege niedrig gehalten, wenn im angrenzenden Bereich Potenzial für die Feldlerche besteht. Die Höhe der Gehölze sollte die Höhe der PV-Module dann nicht überschreiten, um größere Meideeffekte für die Feldlerche zu vermeiden. In Bereichen, in denen angrenzend kein Potenzial für die Feldlerche besteht (z.B. wegen Meidedistanzen zu nahen gelegenen Gehölzen oder der Siedlung), entfällt die Maßnahme.	Feldlerche
M5	Die Durchgängigkeit der Anlage für Kleintiere bleibt erhalten, indem ein Zaunabstand von mind. 10 cm über dem Boden belassen wird und punktuell, Wildtierdurchlässe mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm integriert werden. Diese sollten alle mind. Alle 50 m und auch an den Ecken der Zäune liegen, da die Zaunführung dort von innen als Trichter wirkt und die Tiere dorthin leitet. Die Verwendung von Stacheldraht ist zu vermeiden.	Kleintiere (verschiedene Arten)
M6	Beim Bau der Anlage wird ein Abstand von mind. 5 m zu den süd-exponierten Böschungen und dem Waldrand gehalten. Um die Strukturen von Befahrungen freizuhalten, wird zudem ein Zaun im Abstand von mind. 5 m von den Randstrukturen errichtet.	Fledermäuse, Zauneidechse
M7	Beim Bau der Anlage wird ein Abstand von mind. 30 m zu der Heckenstruktur zwischen Inninger Feld und Fischerin gehalten, um Störungen des Neuntöters auf ein Mindestmaß zu reduzieren.	Neuntöter

Nr.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	Abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M8	Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Feldlerche wird für das betroffene Feldlerchen-Brutpaar die beiden betroffenen Feldlerchen-Brutpaare auf dem Inninger Feld ein Ausgleich in Form von 0,5 ha 1,0 ha Brache- und Blühflächen geschaffen. Die vom Bauwerber Auftraggeber am 11.09.2024 vorgeschlagene Ausgleichsfläche nördlich der Staatsstraße hat eine Größe von knapp über einem Hektar.	Feldlerche

Eine telefonische Besprechung fand diesbezüglich zwischen dem Büro NATURGUTACHTER und der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Bartschat) am 21.10.2024 statt. Die vorgeschlagene Fläche wurde von Herrn Bartschat als geeignet bewertet. Diese Entscheidung basiert auf der Voraussetzung, dass die CEF-Maßnahme für **ein Brutpaar zwei Brutpaare** der Feldlerche unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben des StMUV auf einem rechtlich als Acker eingestuftem Standort geplant wird.

Der **Bauwerber Auftraggeber** stellt **jährlich die Hälfte (mindestens 0,5 ha) der Fläche die gesamte Fläche (ca. 1,0 ha)** für die Feldlerche als Ausgleichsfläche bereit.



Mögliche Brache-/Blühfläche (blau umrandet) als CEF-Maßnahme für den Ausgleich **von zwei** Feldlerchen-Brutpaaren (vgl. saP NATURGUTACHTER, 25.07.2025)

Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen sollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ggf. erforderliche Korrekturmaßnahmen direkt mit dem Betreiber abgestimmt und umgesetzt werden. (vgl. saP, NATURGUTACHTER, 25.07.2025)

3. Hinweise

3.1. Wasserversorgung

Einer Wasserver- und -entsorgung bedarf es im Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht.

3.2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bisher auch vor Ort dem Boden zugeführt.



Zur Reinigung der Photovoltaikmodule dürfen nur wasser- und bodenverträgliche Stoffe eingesetzt werden.

3.3. Denkmalschutz

Ca. 300 bis 400 m nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich die Bodendenkmäler

- D-1-7833-0007 Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit und der Hallstattzeit.

- D-1-7833-0278 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-228, Fax: 089/2114-407) anzuzeigen.

Aufgefundene 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.

3.4. Immissionsschutz

Es liegt eine Reflexionsprognose (TOPIK_süd GmbH, 12.02.2026) vor.

Darin wurde eine Immissionsprognose zu möglichen Blendwirkungen erstellt:

Immissionsbereich Kreisstraße:

Die Straße verläuft in Ost-West-Richtung parallel zur Modulanordnung mit einem Winkel von ca. 300°. Die Module sind auf die von der Straße abgewandte Seite orientiert. Eine Blickbeziehung von der Fahrbahn auf die Modulvorderseite besteht nicht.

Blendeinwirkungen auf die Straße sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Blendeinwirkungen sind daher nicht erforderlich.

Immissionsbereich Bebauung Mauern

Die Häuser am westlichen Ortsrand von Mauern liegen in einem Abstand von > 50 m östlich der ersten Module. Die Blickbeziehung im 10° Winkel auf die Moduloberfläche ist abgesehen von der in diesem Bereich geplanten Heckenbepflanzung eingeschränkt gegeben. Eine kurzfristige Lichtreflexion bei entlaubter Bepflanzung in diesem Bereich ist in den Abendstunden im Frühjahr und Herbst möglich. Blendwirkungen können aufgrund der Entfernung von > 50 m ausgeschlossen werden

Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Blendwirkungen auf Wohngebäude oder Straßenverkehr sind damit aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

3.5. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Obere Amper“.

Verordnung des Landkreises Fürstentum Bruck über den Schutz von Landschaftsteilen (Landschaftsschutzgebietsverordnung (LRA FFB, 2010)

„Obere Amper“ (...)

(...)

§ 2 Verbote



In den in § 1 bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sind Maßnahmen verboten, die den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Verboten sind auch Maßnahmen, welche die vom Bayerischen Naturschutzgesetz oder dieser Verordnung missbilligten Folgen mit Sicherheit erwarten lassen. (...)

(...)

§ 3 Erlaubnis

(1) Der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (untere Naturschutzbehörde) bedarf wer im Landschaftsschutzgebiet Maßnahmen durchführen will, die geeignet sind, die in § 2 genannten Wirkungen hervorzurufen.

(2) Danach ist insbesondere erlaubnispflichtig:

- 1. bauliche Anlagen aller Art gem. Art. 2 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung zu errichten, zu ändern oder zu erweitern, auch wenn die Maßnahmen keiner Baugenehmigung bedürfen; dazu gehören auch Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. Anlegen und Erweitern von Steinbrüchen, Sand-, Lehm-, Kies- und Tongruben) sowie Buden und Verkaufsstände; ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 30 cm zum Zwecke der Bodenverbesserungen auf bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen;*
- 2. Einfriedungen (Zäune) aller Art, auch wenn sie nicht bereits unter Nr. 1 fallen, zu errichten, ausgenommen ortsübliche, landschafts- und tierartgerechte landwirtschaftliche Weidezäune und für den Forstbetrieb vorübergehend notwendige Kulturzäune.*
- 3. Draht- oder Rohrleitungen zu errichten oder zu ändern*
(...)
- 5. Schilder, Beschilderungen, Bemalungen, Anschläge, Lichtwerbung, Schaukästen oder Automaten anzubringen, die nicht ausschließlich auf den Schutz der Landschaft oder auf Waldabteilungen hinweisen, als Ortshinweise oder Warntafeln dienen, sich auf den Straßenverkehr beziehen oder Wohn- oder Gewerbeaufzeichnungen an den Wohn- oder Betriebsstätten darstellen;*
(...)
- 7. Mit Kraftfahrzeugen oder mit Wohnwagen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Plätzen zu fahren oder zu parken ausgenommen Fahrzeuge, die dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen;*
(...)
- 9. Hecken, Bäume oder Gehölze außerhalb des Waldes oder Findlinge, Felsblöcke oder sonstige Landschaftsbestandteile zu beseitigen oder erheblich zu verändern*
(...)

(...)

§ 3 Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 2 kann in Einzelfällen auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn

- 1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder*
- 2. der Vollzug der Bestimmung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayer. Naturschutzgesetzes vereinbar ist.*

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist beim zuständigen Landratsamt eine Befreiung i. S. d. LSG-Verordnung zu beantragen.

Durch eine teilweise Rücknahme der Planung wurde die Voraussetzung für eine Befreiungslage von der LSG-VO geschaffen. Gemäß Vorschlag des Landratsamtes entfällt in der weiteren Planung der Bereich südlich der Kreisstraße FFB 6 bis zur gedachten Verbindungslinie zwischen der nördlichen Ecke der Fl.-Nr. 769 und der nordöstlichen Ecke der Fl.-Nr. 440.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Obere Amper“ ist durch die Rücknahme der Planung um ca. 7,75 ha von ca. 32,75 ha auf ca. 25 ha reduziert. Gleichzeitig rückt die PV-Anlage vom Ortsteil Mauern und von der Kreisstraße FFB 6 ab. Die Sichtachse zwischen Mauern und Grafrath bleibt erhalten. Zusätzlich wurde die max. zulässige Modulhöhe von 3,8 m (+ 0,2 m bei



Bodenunebenheiten = 4,0 m) auf einheitlich 3,7 m ($3,5\text{ m} + 0,2\text{ m} = 3,7\text{ m}$) reduziert und damit die Fernwirkung und der Eingriff ins Landschaftsbild im LSG minimiert.

3.6. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Abfallrecht unverzüglich anzuzeigen.

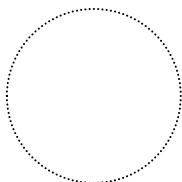
3.7. Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.



4. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Grafrath, den

.....

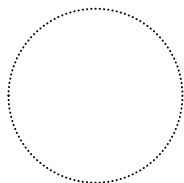
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Grafrath am 06.02.2023 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2024 hat in der Zeit vom 05.02.2025 bis 11.03.2025 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum vom Gemeinderat Grafrath am 04.08.2025 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2025 hat in der Zeit vom 28.08.2025 bis 08.10.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 08.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Grafrath, dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath, Hauptstraße 64, Bauamt, 82284 Grafrath zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum vom Gemeinderat Grafrath am 26.02.2026 gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Grafrath, dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath, Hauptstraße 64, Bauamt, 82284 Grafrath zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Grafrath am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Grafrath, den



.....

Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister

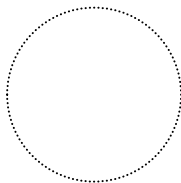
8. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.



Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie der § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Grafrath, den

.....

Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister