

# 1. ÄNDERUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 128 „SONDERGEBIET FÜR EINE FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE IM BEREICH DER NEUFAHRNER GEGENKURVE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## BEGRÜNDUNG

STAND: 19.04.2021

### GEMEINDE NEUFAHRN:

#### vertreten durch:

1. Bgm. Franz Heilmeier  
BAHNHOFSTRASSE 32  
85371 NEUFAHRN



### 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**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neufahrn bei Freising stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 23. Änderung entsprechend angepasst.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising liegt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums München auf der Entwicklungsachse von überregionaler Verbindung zwischen München und Landshut im Nahbereich des möglichen Oberzentrums Freising.

Die Gemeinde soll als Unterzentrum überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen. Der Stadt- und Umlandbereich von München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

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.

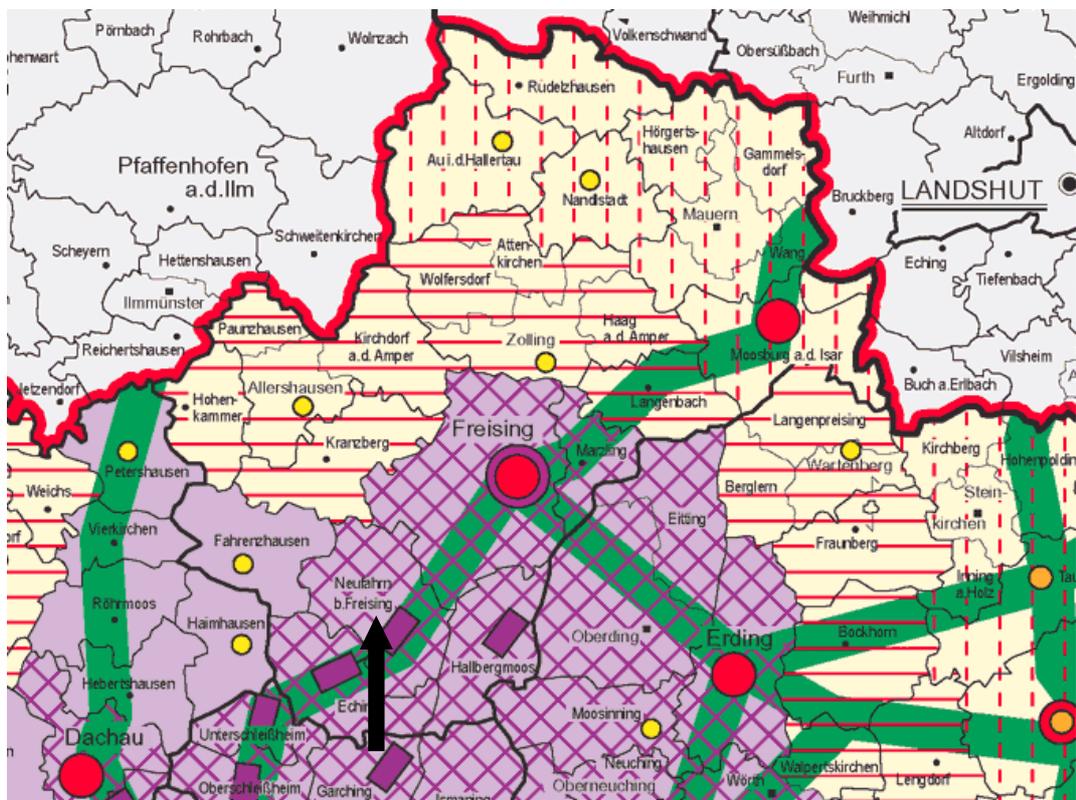
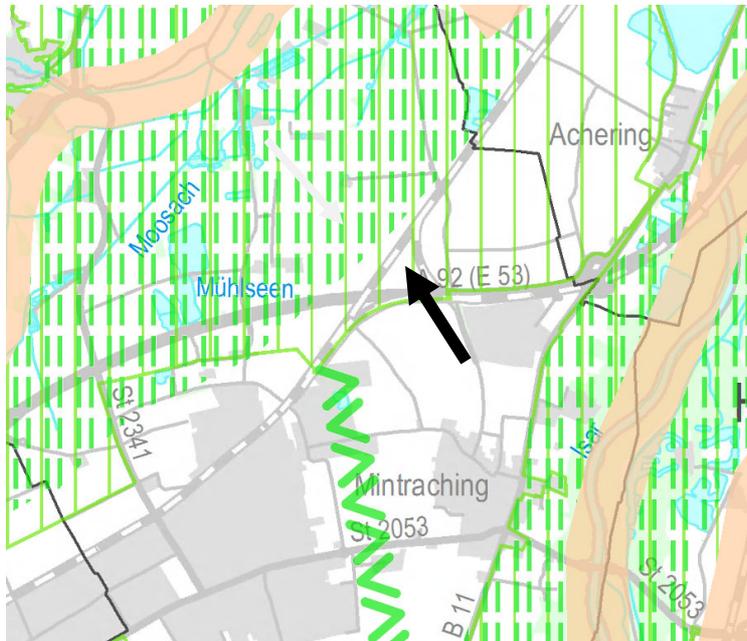


Abb. 1: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 13.12.2017)

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

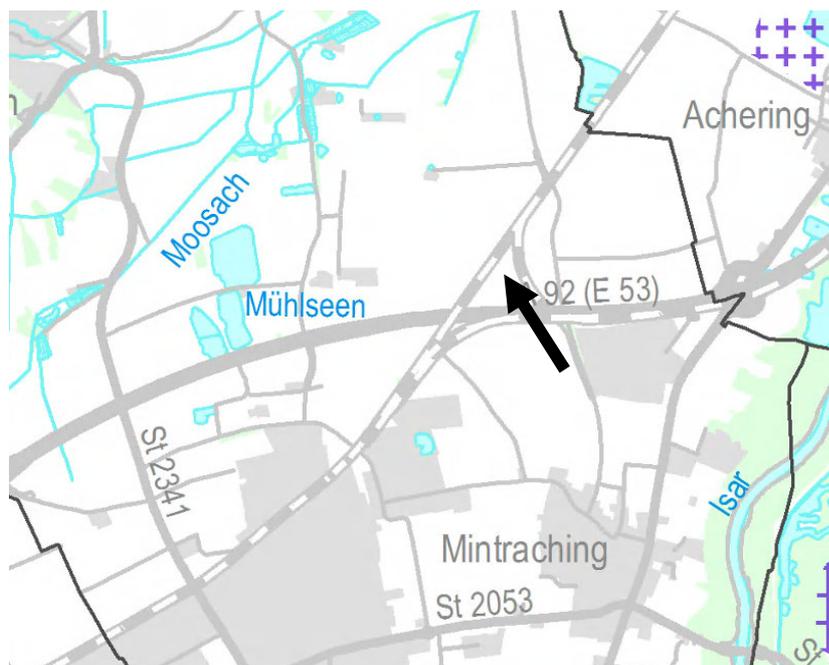
Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Westlich der Bahnlinie liegt der regionale Grünzug Nr. 06 „Grüngürtel München-Nordwerst: Dachauer Moos / Freisinger Moos“. Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Freisinger Moos und Echinger Gfild“. Da eine Befreiung nach Art. 49 BayNatSchG von den Verboten des § 4 der LSG-Verordnung nicht in Betracht kommt wurde ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG beim Landratsamt Freising gestellt. Der Planungsausschuss des Kreistages (PUTLI) hat diesem Antrag zwischenzeitlich zugestimmt.



**Abb. 2:** Regionalplan München (Ausschnitt Natur und Landschaft aus dem RisBY, Stand 13.12.2017)

### Rohstoffsicherung

Im Gemeindegebiet ist im aktuellen Regionalplan im Bereich der geplanten Solaranlage kein Vorranggebiet für den Rohstoffabbau ausgewiesen.



**Abb. 3:** Regionalplan München (Ausschnitt Rohstoffsicherung aus dem RisBY, Stand 13.12.2017)

## **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### 1. Lage:

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising liegt südwestlich der Stadt Freising an der Autobahn A 92 und der A 9. Östlich läuft die Bundesstraße B 301 von Norden nach Süden an der Gemeinde vorbei. Die Autobahnausfahrt liegt direkt am Rand der Gemeinde und ist über Gemeindestraßen und die Münchner Straße sehr gut zu erreichen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Neufahrn im Kreuzungsbereich von der Autobahn A 92 und der Bahnlinie München – Freising.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 138.961 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Neufahrn b. Freising

- Fl.Nr. 2435
- Fl.Nr. 2436 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2437 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2438 (Teilfläche)

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt derzeit überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Ackerbrache dar. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Autobahn A 92 und der Bahnlinie München – Freising bzw. der Flughafentangente der Bahn von Freising zum Flughafen München. Östlich schließt eine Feldhecke an. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen östlich und westlich der Flughafentangente der Bahn.

## **C) Geplante bauliche Nutzung**

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung von 2020, vorgesehen. In der aktuellen Fassung wurde die förderfähige Gebietskulisse entlang von Bundesautobahnen und Bahnlinien auf 200m erweitert, sodass nunmehr die ursprünglich geplante zentrale Grünfläche im SO1 entfällt. 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. 4,00 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 138.961 m<sup>2</sup>,  
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 104.498 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche intern	ca. 14.850 m <sup>2</sup>
- Grünweg	ca. 1.805 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche	ca. 17.808 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 138.961 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung

Die Verkehrserschließung besteht und wird als ausreichend erachtet.

### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Es wurde ein entsprechendes Blendschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dabei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass Blendwirkungen für den Flugverkehr, den Schienenverkehr, den Autobahnverkehr sowie die nächstliegenden Immissionspunkte (Wohngebäude) ausgeschlossen werden können. Das entsprechende Blendgutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung.

### 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

Der Gemeinde Neufahrn b. Freising sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

### 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 Neufahrn abzustimmen. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber der Gemeinde Neufahrn keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung der Gemeinde Neufahrn ist ausgeschlossen.

**F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

**Private Grünflächen:**

- Um eine Verschattung zu vermeiden, beschränkt sich die Durchgrünung des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen auf ein blütenreiches Extensivgrünland, welches 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.

**Ausgleichsflächen:**

- Als Ausgleich soll im Osten ein blütenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Die Teilfläche im Westen am Böschungsfuß des neuen Bahndamms soll zu einem artenreich extensiv genutzten Grünland bzw. im Übergangsbereich zu den Gehölzflächen der Bahn zu einer artenreichen Saumgesellschaft entwickelt werden. Dabei ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der teilweise humose Oberboden soll durch ein entsprechendes Ausmagerungskonzept durch vorerst 2-jährigen Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel entwickelt werden, so dass auf einen Oberbodenabtrag verzichtet werden kann.