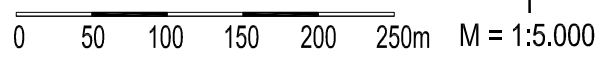
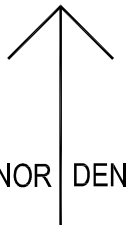
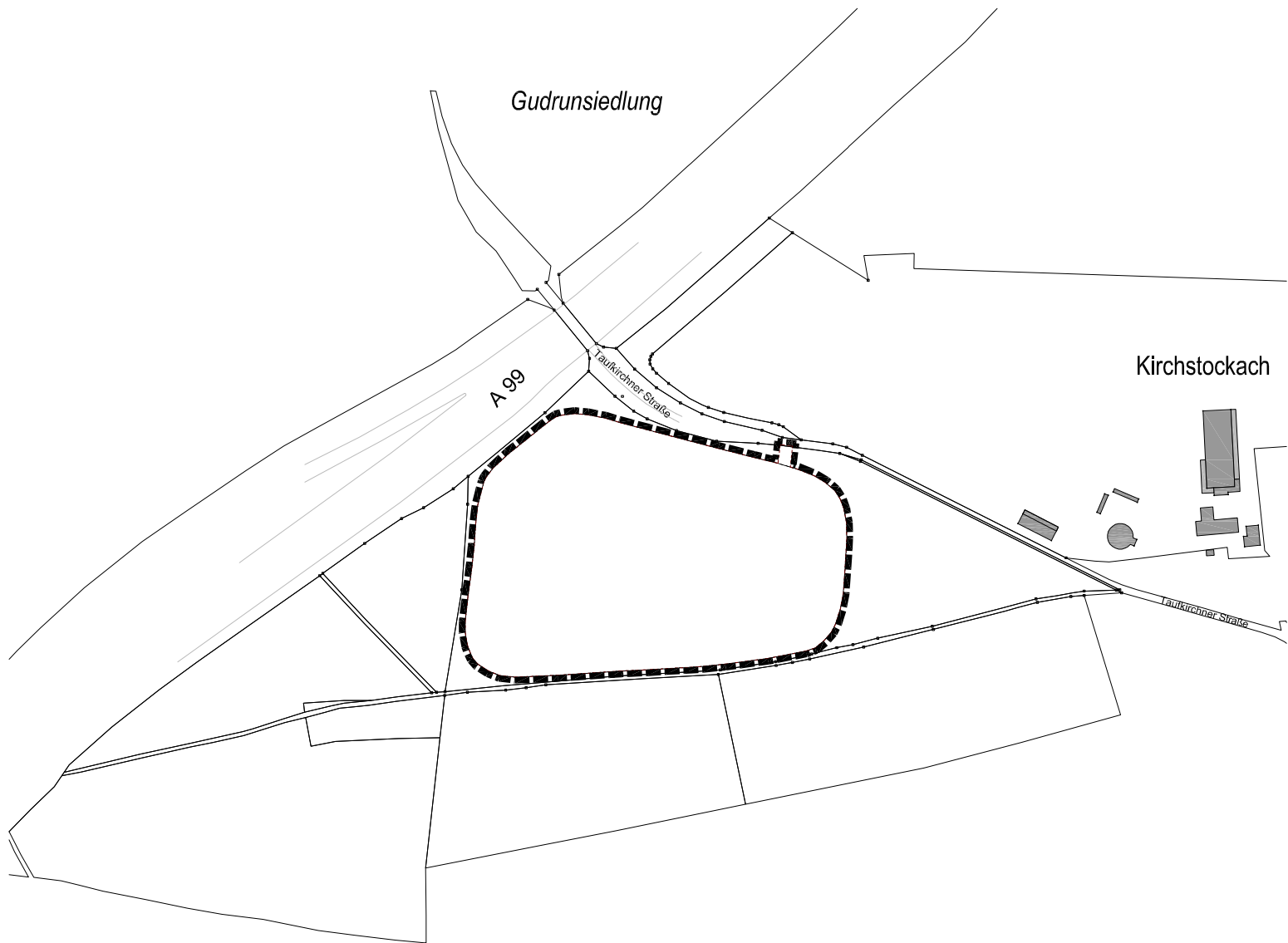


Gemeinde	Brunnthal Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 134 „SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Kirchstockach West“, Kirchstockach Fl.Nr. 946, Gemarkung Brunnthal
Entwurf	Jochen Schweizer Solarpark 2 GmbH & Co. KG Ludwig-Bölkow-Allee 1 82024 Taufkirchen Tel.: +49 89 452450400 Fax: +49 89 452450499 E-Mail: florian.schoenberger@vispiron.de
Planung	VISPIRON EPC GmbH & Co. KG Joseph-Dollinger-Bogen 28 80807 München Tel.: +49 89 452450400 Fax: +49 89 452450499 E-Mail: janine.ott@vispiron.de , stefan.fusseder@vispiron.de
Planfertiger	Dipl.-Ing. Stephan Götze GmbH c/o Ing.-Büro Dr. Götze Lutherstraße 131 07743 Jena Tel.: 03641 575956 mobil: 0163 6958869 Fax 03641 575954 e-mail: s.goetze@buero-goetze.de
Bearbeitung	Ott/Fußeder/Götze/Kleinschmidt
Aktenzeichnen	BRT
Plandatum	26.03.2025

Satzung

"Die Gemeinde Brunnthall erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung."

Übersicht



A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
"Freiflächen-Photovoltaik"

2.1.1 zulässig sind Anlagen, die der Nutzung von solarer Strahlungsenergie dienen (Erzeugung, Speicherung, Weiterleitung durch Photovoltaikmodule, Trafostationen, Verteilerstationen, Übergabestationen, Stromspeicher, Kabelleitungen).

2.1.2 zulässig sind netzgekoppelte Graustromspeicher, die auch unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben werden können.

2.2 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB):
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 26.000 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern, max. 26.000 m²
Das Baugrundstück umfasst den als Sondergebiet und Zufahrt festgesetzten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 946, Gemarkung Brunenthal.

3.2 Als Höhenbezugspunkt der im SO-Gebiet festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (BH - Bezugshöhe) wird 577,22 m in NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016) festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3.3 MH 3,50 maximal zulässige Modulhöhe in Meter, z.B. 3,50 m
Die Modulhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Modulkonstruktion.

3.4 WH 3,50 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,50 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 Der Abstand zwischen den Modulreihen wird auf min. 3 m festgesetzt.
Der Abstand zwischen den Modulreihen wird von Oberkante Modul zur nächsten Unterkante Modul, senkrecht zum Boden gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

5. Zufahrt

5.1  Fläche für Zufahrt

5.2 Die Zufahrt ist als versickerungsfähige Schotterfläche herzustellen.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 **FD/10°** nur Flachdach zulässig/Dachneigung als Höchstmaß

6.2 Gestaltung Photovoltaikanlagen, zulässig sind:

- die Errichtung und der Betrieb von nach Süden ausgerichteten Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung

6.2.1 Die Gründung der Photovoltaikanlagen hat durch Rammprofile/Gestellpfosten aus Metall zu erfolgen.




6.2.2 Der Bodenabstand der Photovoltaik-Module, gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt bis zur Unterkante der Photovoltaik-Module, beträgt min. 0,8 m.

6.3 Gestaltung Einfriedung


Einfriedungen sind als kunststoffummantelter 2 m hoher Maschendrahtzaun in RAL 6005 (moosgrün) zuzüglich 0,2 m hohen zweireihigen Übersteigschutz (gerade auf Zaun aufsitzend, ohne Abwinkelung) herzustellen. Zwischen der Einfriedungsunterkante und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ist ein Bodenabstand von min. 15 cm vorzusehen. Innerhalb der Einfriedung sind Tore in RAL 6005 (moosgrün) zulässig.

6.4 Die Trafostationen sind mit einem geeigneten Havarieschutz (Ölwanne, Öldruck-Überwachung und geeigneter Anstrich des Betonkörpers) oder mit Trockentransformatoren bzw. estergefüllten Transformatoren auszurüsten. Auf den Einsatz von Reinigungsmitteln zur Modulreinigung ist grundsätzlich zu verzichten. Sollte sich dennoch der Einsatz von Reinigungszusätzen als notwendig erweisen, ist im Hinblick auf den Grundwasser- und Biotopschutz dieser vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt München und der Unteren Naturschutzbehörde im Lkr. München abzustimmen.

7. Verkehrsflächen

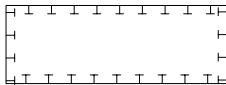
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
- 7.3  private Verkehrsfläche (Pfadweg, Zufahrt)
- 7.4 ▼ Einfahrt
- 7.5 ▲ Ausfahrt

8. Grünflächen

- 8.1  private Grünfläche
- 8.1.1 **A 1** Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
mit Teilflächen A1, A2 und A3, z.B. Ausgleichsfläche 1
- 8.2 **W** festsetzungsfreie Wiesenfläche, keine Regelung zur
grünordnerischen Ausführung

8.3 Innerhalb der Baugrenze ist die Fläche als 2-schürige arten- und blütenreiche, extensive Mähwiese durch Ansaat einer standortheimischen Wiesensaatgutmischung mit Wiesenblumen- und Wildkräutern (Anteil min. 30%) der Herkunftsregion Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen. Vor Umsetzung der Ansaat ist die Ackerfläche durch Grubbern zu bearbeiten und zu striegeln. Die Wiesenfläche ist frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige Mahd (Schnitte Mitte Juli, Anfang/Mitte September) zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2x jährlich „Mitte Juli, Anfang/Mitte September, 4-5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig. Ein Mulchen der Fläche und eine Nutzung als Dauerstandweide sind nicht zulässig.

9. Natur- und Artenschutz

- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2 Ausgleichsmaßnahme A1

9.2.1 *Entwicklungsziel:* Feldhecke mit standortheimischen Straucharten im Norden und Süden vor der Zaunanlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlage sowie zur Einbindung in die Landschaft.

9.2.2 *Herstellungsmaßnahmen:* Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung einer durch Säume und Schneisen aufgelichteten 3-5 reihigen gestuften Feldhecke (Breite 5 m) auf einer Fläche von **1.595 m²** nach Planeintrag innerhalb der Umgrenzungen (1 Strauch je volle 1,5 m², Pflanzgröße 100-150 cm, Pflanzabstand Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: ca. 1,5 m). Die Sträucher sind landschaftsgerecht in Gruppen anzupflanzen. Gruppenpflanzungen mit einer Pflanzlänge von 5-10 m sind durch eine Schneise von 2-3 m zu unterbrechen. Gruppenpflanzungen mit einer Pflanzlänge von 15-20 m sind durch eine Schneise von 3-4 m zu unterbrechen. Gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG ist Pflanzgut standortheimischer Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

Folgende Arten sind für die Ausgleichsmaßnahme A 1 vorzusehen:

Großsträucher / 6 - 10 m Wuchshöhe:

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Wildobst - Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 - 6 m Wuchshöhe:

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Gewöhl. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum

Fortsetzung Normalsträucher:

Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

9.2.3 *Pflegemaßnahmen:* Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

9.3 Ausgleichsmaßnahme A2

9.3.3 *Entwicklungsziel:* Baumreihe mit standortheimischen Straucharten im Osten und Norden vor der Zuananlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlage sowie zur Einbindung in die Landschaft.

9.3.4 *Herstellungsmaßnahmen:* Festgesetzt wird die Herstellung einer Baumreihe i.V.m. der Entwicklung einer durch Säume und Schneisen aufgelichteten 3-5 reihigen Strauchhecke (Breite 5 m) auf einer Fläche von **1.415 m²** nach Planeintrag innerhalb der Umgrenzungen (1 Baum je volle 50 m², Stammumfang min. 18/20 cm, 1 Strauch je volle 1,5 m², Pflanzgröße 100-150 cm, Pflanzabstand Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: ca. 1,5 m). Die Sträucher sind landschaftsgerecht in Gruppenzwischen den Bäumen anzupflanzen. Gruppenpflanzungen mit einer Pflanzlänge von 5-10 m sind durch eine Schneise von 2-3 m zu unterbrechen. Gruppenpflanzungen mit einer Pflanzlänge von 15-20 m sind durch eine Schneise von 3-4 m zu unterbrechen. Gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG ist Pflanzgut standortheimischer Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

Folgende Arten sind für die Ausgleichsmaßnahme A 2 vorzusehen:

Bäume / 10 - 25 m Wuchshöhe:

Tilia cordata - Winter-Linde
Wildobst - Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 - 6 m Wuchshöhe:

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Gewöhl. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum

Fortsetzung Normalsträucher:

Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

9.3.5 *Pflegemaßnahmen:* Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

9.4 Ausgleichsmaßnahme A3

9.4.1 *Entwicklungsziel:* 2-schürige arten- und blütenreiche, extensive Mähwiese im Westen vor der Zaunanlage.

9.4.2 *Herstellungsmaßnahmen:* Festgesetzt wird die Herstellung einer 2-schürigen arten- und blütenreichen, extensive Mähwiese auf einer Fläche von **1.156 m²** nach Planeintrag, durch Ansaat einer standortheimischen Wiesensaatgutmischung mit Wiesenblumen- und Wildkräutern (Anteil min. 30%) der Herkunftsregion Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“. Vor Umsetzung der Ansaat ist die Ackerfläche durch Grubbern zu bearbeiten und zu striegeln.

9.4.3 *Pflegemaßnahmen:* Die Wiesenfläche ist frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige Mahd (Schnitte Mitte Juli, Anfang/Mitte September) zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2x jährlich „Mitte Juli, Anfang/Mitte September, 4-5 Mutterschafe mit Lämmern pro ha und Tag) ist zulässig. Ein Mulchen der Fläche und eine Nutzung als Dauerstandweide sind nicht zulässig.

9.5 Die Begrünung darf erst ab einer Wuchshöhe von 4,5 m in der Höhe gekürzt werden.

10. Immissionsschutz

10.1 Die Ausrichtung und Neigung der Photovoltaikmodule ist so vorzunehmen, dass Blendungen der angrenzenden Bebauung und des fließenden KfZ-Verkehrs ausgeschlossen werden.

10.2 Die Azimut-Ausrichtung der Photovoltaikmodule wird auf 196° festgesetzt.

10.3 Entlang reflektierender Anlagenbereiche zur A 99 ist ein 4 m hoher Maschendrahtzaun in RAL 6005 (moosgrün) mit Sichtschutzelementen zuzüglich 0,2 m hohen zweireihigen Übersteigschutz (gerade auf Zaun aufsitzend, ohne Abwinkelung) zulässig.

11. Bemaßung

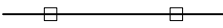
11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 40 m

12. Rückbauverpflichtung

12.1 Die Nutzung des „Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage Kirchstockach West“ ist nur zulässig, solange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird. Wird die Stromerzeugung dauerhaft, d.h. für mehr als sechs Monate, aufgegeben, so ist spätestens 3 Monate danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach der Beendigung der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

B Hinweise

1. Digitale Flurkarte (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2023)

1.1 

bestehende Grundstücksgrenze

1.2 946

Flurstücksnummer, z.B. 946

1.3 

bestehende Bebauung
(außerhalb des Geltungsbereichs)

2. Lage- und Höhenvermessung

Lage- und Höhenvermessung, Dipl.-Ing. (FH) Dieter Haine Ingenieurbüro für Geodäsie,
Thomas-Dölle-Str. 22 86316 Friedberg, 07/2023.

2.1 

Höhenpunkte bestehendes Gelände, z.B. 576,24 m ü. NHN (NHN2016
im Höhensystem DHHN 2016)

2.2 

Höhenlinie bestehendes Gelände, z.B. 576,00 m ü. NHN (NHN2016
im Höhensystem DHHN 2016)

2.4 

bestehende Feldwege, Feldgrenzen, Reitbahn, Verlauf BAB A 99,
Verlauf Taufkirchner Straße inkl. Leitpfosten etc.

2.5 

bestehende Gehölze (Baum/Gebüsch/Hecke) mit Bewuchsgrenze und
Kronengrenze (außerhalb des Geltungsbereichs)

3. Grünordnung

Für den Grenzabstand von Bäumen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gilt Art. 48 AGBG.

4. Artenschutz

Gehölzrodungen sind in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Es gilt der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor den Fällungsarbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Ist dies der Fall, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen umzusetzen.

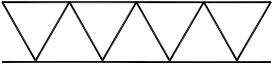
4. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5. Immissionsschutz

Im SO-Gebiet ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsmission infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

B Hinweise - Fortsetzung

6. Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon auch die Solartische und jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z.B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
7.  40 m Anbauverbotszone und 100 m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zur BAB A 99 gemäß FNP Brunenthal
8. Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Gemeinde Brunenthal, Rathaus, Münchner Str. 5, 85649 Brunenthal

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2023 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 13.09.2023 hat in der Zeit vom 28.09.2023 bis 27.10.2023 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 13.09.2023 hat in der Zeit vom 14.09.2023 bis 27.10.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom __.__.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

Brunnthal, den

(Siegel)

.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 3 1 Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Brunnthal, den

(Siegel)

.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2023.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Brunnthal, den

(Siegel)

.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister