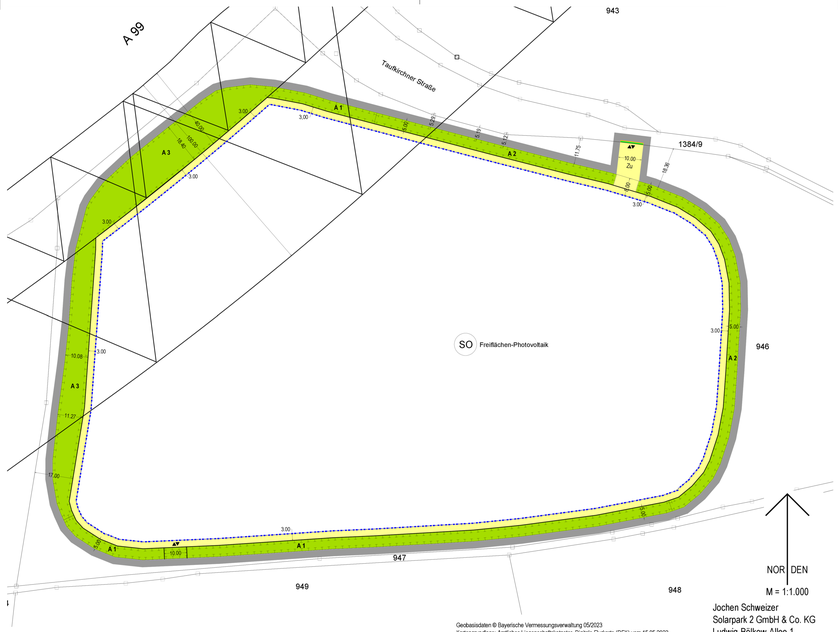
Gemeinde	**Brunnthal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	**Nr. 134** **SO Freiflächen-Photovoltaikanlage** **Kirchstockach West, Kirchstockach** **Fl.Nr. 946, Gemarkung Brunnthal**
Entwurf	Jochen Schweizer Solarpark 2 GmbH & Co. KG Ludwig-Bölkow-Allee 1 82024 Taufkirchen Tel.: +49 89 452450400 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	27.08.2025

Satzung

Die Gemeinde Brunnthal 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.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2023
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster, Digitale Flurkarte (DFK) vom 15.05.2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Jochen Schweizer
Solarpark 2 GmbH & Co. KG
Ludwig-Bölkow-Allee 1
82024 Taufkirchen

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)

6.3 private Verkehrsfläche (Pflegeweg, Zufahrt)

6.4 Einfahrt

6.5 Ausfahrt

7. Grünflächen

7.1 private Grünfläche

7.1.1 **A 1** Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" mit Teilflächen A1, A2 und A3, z.B. Ausgleichsfläche 1

7.2 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.

8. Natur- und Artenschutz

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

8.2 Ausgleichsmaßnahme A1

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

8.2.2 *Herstellungsmaßnahmen:*
Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung einer Hecke (Breite 5 m) auf einer Fläche von **1.595 m²**.
Pflanzdichte Sträucher: min. 1 Strauch je volle 1,5 m²
Qualität der Pflanzung für Großsträucher (Heckenmitte): VStr. 2 x v, H = 100-150cm
Qualität der Pflanzung für Normalsträucher (Heckenrand): VStr. 2 x v, H = 50-80cm
Die Sträucher sind landschaftsgerecht in Gruppen anzupflanzen.

Gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG ist Pflanzgut standortheimischer Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.

8.4 Ausgleichsmaßnahme A3

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

8.4.2 *Herstellungsmaßnahmen:* Festgesetzt wird die Herstellung einer 2-schürigen arten- und blütenreichen, extensive Mähwiese auf einer Fläche von **2.854 m²** 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.

8.4.3 *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.

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

9. Immissionsschutz

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

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

9.3 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.

10. Bemaßung

10.1 40.00 Maßzahl in Metern, z.B. 40 m

11. Rückbauverpflichtung

11.1 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis 09.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2025 bis 09.05.2025 beteiligt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.08.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.2025 als Satzung beschlossen.

Brunnthal, den .....

.....
(Siegel) Stefan Kern, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ___.___2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabensbezogene 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 vorhabensbezogene 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

Übersicht

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

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabensbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO "Freiflächen-Photovoltaik" Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

2.1.1 zulässig sind Anlagen, die der Nutzung von solarer Strahlungsenergie dienen (insb. Photovoltaikmodule, Stromspeicher, Trafostationen, DC LV Panels, Übergabestationen, Kabelleitungen).

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

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 Brunnthal.

3.2 Als Höhenbezugspunkt der im SO-Gebiet festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird 577,22 m in NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016) festgesetzt.

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

3.4 WH 3,50 maximal zulässige Wandhöhe in Meter
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. Bauliche Gestaltung

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

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

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

5.4 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.

5.5 Die Trafostationen sind mit einem geeigneten Havrieschutz (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.

5.6 Für Aufstellflächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

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:	*Fortsetzung Normalsträucher:*
Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne	Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hunds-Rose
Euonymus europaeus - Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Salix purpurea - Purpur-Weide
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe	
Rhamnus frangula - Faulbaum	

8.2.3 *Pflegemaßnahmen*: Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode hinsichtlich Biodiversität und Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.

8.3 Ausgleichsmaßnahme A2

8.3.1 *Entwicklungsziel:* Anlage von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und zur Einbindung in die Landschaft.

8.3.2 *Herstellungsmaßnahmen*: Festgesetzt wird die Anlage von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von **1.416 m²**.
Bäume: Pflanzdichte min. 1 Baum je volle 50 m², Stammumfang min. 18/20 cm,
Sträucher: Pflanzdichte min. 1 Strauch je volle 1,5 m², Pflanzgröße 100-150 cm.

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:	*Fortsetzung Normalsträucher:*
Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne	Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hunds-Rose
Euonymus europaeus - Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Salix purpurea - Purpur-Weide
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe	
Rhamnus frangula - Faulbaum	

8.3.3 *Pflegemaßnahmen*: Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode hinsichtlich Biodiversität und Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.

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. Grünordnung

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

3. 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 Geruchsimmission infolge der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

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 Brunnthal

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 Brunnthal, Rathaus, Münchner Str. 5, 85649 Brunnthal