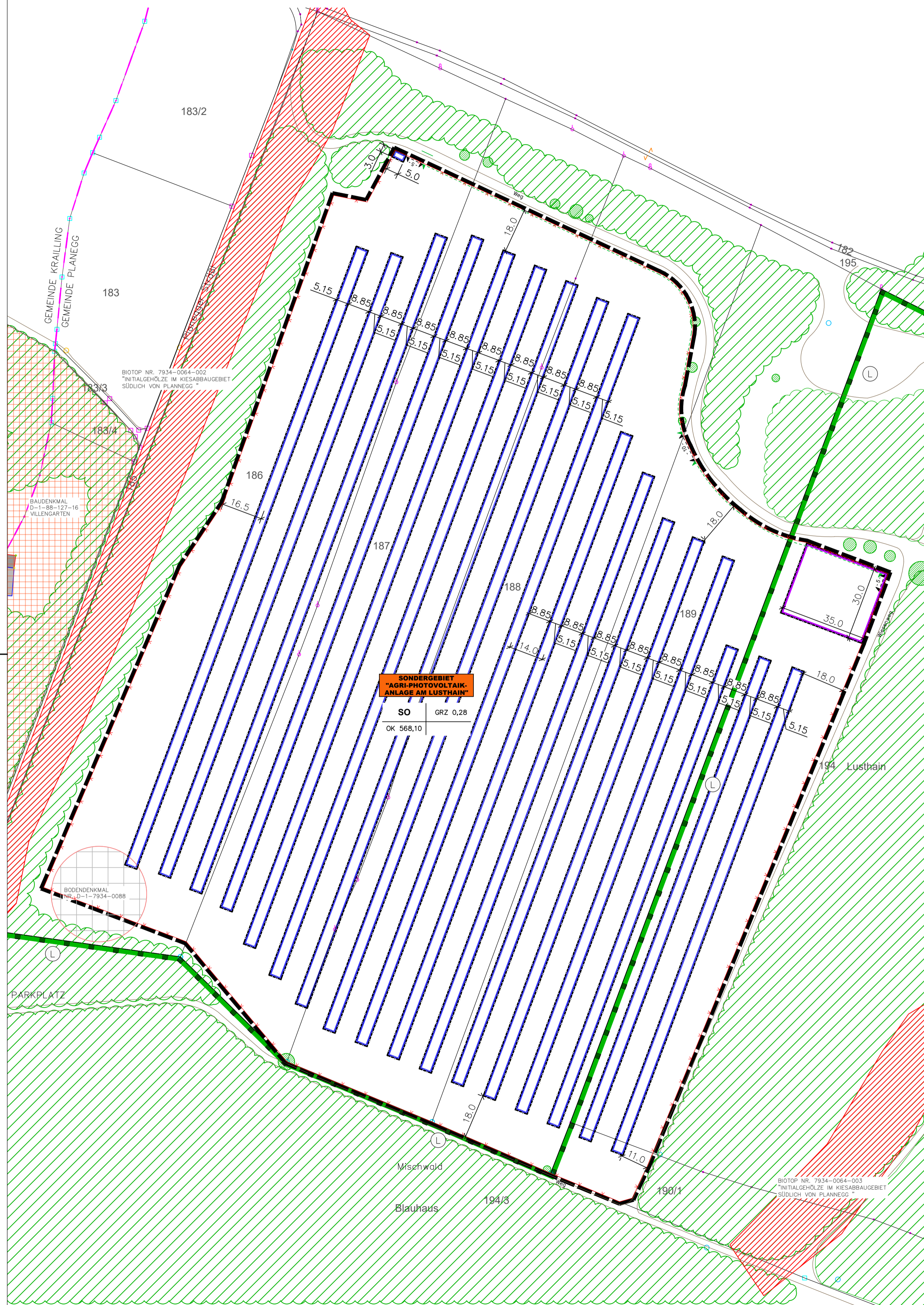


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 85 - SONDERGEBIET "AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE AM LUSTHAIN"



Präambel:

Die Gemeinde Planegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage am Lusthain" als S a t z u n g.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen des Büros HEIGL landschaftsarchitektur stadplanung in der Fassung vom 12.12.2024 und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros HEIGL landschaftsarchitektur stadplanung in der Fassung vom 12.12.2024.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung (inkl. Umweltbericht) des Büros HEIGL landschaftsarchitektur stadplanung in der Fassung vom 12.12.2024 beigefügt.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB – §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 SONDERBAUFLÄCHEN NACH § 1 ABSATZ 1 NR. 4 BAUNVO

1.1.1 SONDERGEBIET "AGRI-PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM LUSTHAIN" SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB – § 16 BauNVO)

- 2.1 GRZ 0,28 MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,28.
- 2.2 OK 568,10 MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN M Ü. NHN

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB – § 23 BauNVO)

- BAUGRENZE FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN DES SONDERGEBIETES, AUSGENOMMEN BATTERIESPEICHER
- BAUGRENZE FÜR BATTERIESPEICHER

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

4.1 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE MIT MAX. BREITENANGABE IN METERN

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (FL.NR. 186/TF, 187/TF, 188/TF, 189/TF, 194/TF und 190/1/TF, ALLE DER G.M.G.K. PLANEGG)
- 5.2 MASSANGABEN IN METERN
- 5.3 BEREICH FÜR BEGRÜNUNG DER GEPLANTEN EINFRIEDUNG

II. PLANLICHE HINWEISE

- 1. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
- 2. FLURSTÜCKSNUMMER
- 3. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- 4. HÖHENLINIEN IN M. Ü. NN
- 5. LANDKREIS- UND GEMEINDEGRENZE
- 6. EINFRIEDUNG, GEPLANT
- 7. NUTZUNGSSCHABLONE: ART DER BAULICHEN NUTZUNG | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE BAULICHER ANLAGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 5 ABS. 4, § 9 ABS. 6 BAUGB)

- 1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (L) "FORSTENRIEDER PARK EINSCHLIEßLICH FORST KASTEN UND FORSTENRIEDER WALD" (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS)
- 2. AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM FIN-WEB)
- 3. BEKANNTES BODENDKNALL MIT NUMMER: D-1-7934-0088 "VEREINIGTER GRABHÜGEL VORGESCHICHTLICHER ZEITSTELLUNG" (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS)
- 4. BEKANNTES BODENDKNALL MIT NUMMER: D-1-88-127-16 "VILLA, EHEM. DES KOMPONISTEN ERMANNO WOLF-FERRARI MIT VILLEGARTEN" (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB – §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO "AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE AM LUSTHAIN" MIT DER ZWECKBESTIMMUNG FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE UND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG (AGRI-PV) ZUR ERZEUGUNG REGENERATIVER SONNENERGIE BEI PARALLELER LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND:

- ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE DER ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE DIENEN, EINSCHL. UNTERKONSTRUKTIONEN
- TECHNIKGEBÄUDE UND TECHNISCHE ANLAGEN, DIE DER ZWECKBESTIMMUNG DES SONDERGEBIETES DIENEN (TRAFO-/ÜBERGABE-/WECHSELRICHTERGERÄUDE, UNTERIRDISCHE VERKABELUNGEN SOWIE BATTERIESPEICHER)
- EINFRIEDUNGEN, ZUFAHRTEN / WARTUNGSFLÄCHEN
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

IM RAHMEN DER FESTGESETZTEN NUTZUNGEN SIND NUR SOLCHE VORHABEN ZULÄSSIG, ZU DEREN DURCHFÜHRUNG SICH DER VORHABEN-TRÄGER IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG VERPFLICHTET HAT.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB – § 16 BauNVO)

2.1 DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD GEMÄSS PLANZEICHEN I.2.2 AUF 568,10 M Ü. NHN FESTGESETZT. OBERER BEZUGSPUNKT FÜR DIE BEMESSUNG DER HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN IST DIE OBERKANTE BZW. DER OBERSTE ABSCHLUSS DER BAULICHEN ANLAGE.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB – § 23 BauNVO)

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN GEM. DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN FESTGESETZT. ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO.

NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. AUSGENOMMEN DAVON SIND EINFRIEDUNGEN ZUR SICHERUNG DER ANLAGEN.

4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND NUR IM BEREICH DER BATTERIESPEICHER (GEM. PLANZEICHEN I.3.2) SOWIE FÜR DIE ERRICHTUNG DER TRAFOSTATIONEN ZUR ANGLEICHUNG DES GELÄNDES BIS MAXIMAL +/- 0,5 M BEZOGEN AUF DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE ZULÄSSIG.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Absatz 4 BauGB – Art. 81 BAYBO)

5.1 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1.1 BREITE DES EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHES MIND. 5 M, MAXIMAL 10 M
- 5.1.2 WEGE- UND AUFSTELLFLÄCHEN SIND VERSICHERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (SCHOTTERRASSEN, FAHRSPUREN MIT DURCHLÄSSIGEN ZWISCHENRÄUMEN, WASSERGEWEBENE DECKEN, U. Ä.)

5.2 EINFRIEDUNGEN

5.2.1 ZULÄSSIG SIND NUR EINFRIEDUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 4 M ÜBER GELÄNDEOBERKANTE AUS METALL, DER ABSTAND ZWISCHEN UNTERKANTE DER EINFRIEDUNG UND OBERKANTE DES GELÄNDES MUSS MIND. 15 CM BETRAGEN, UM WANDERUNGSBARRIEREN FÜR KLEINTIERE/NIEDERWILD ZU VERMEIDEN. ZAUNSÄULEN SIND NUR ALS EINZELFUNDAMENTE ZULÄSSIG, DURCHLAUFENDE ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG.

5.3 SONSTIGES

5.3.1 WERBEANLAGEN SIND UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN MAXIMAL ZWEI WERBEANLAGEN IN FORM VON TRANSPARENTEN ODER SCHILDERN MIT EINER MAXIMALEN FLÄCHE VON JEWEILS 8 M², DIE HÖHE DER WERBEANLAGEN DÜRFEN DIE EINFRIEDUNGEN GEM. ZIFF. I.5.2.1 NICHT ÜBERSCHREITEN.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

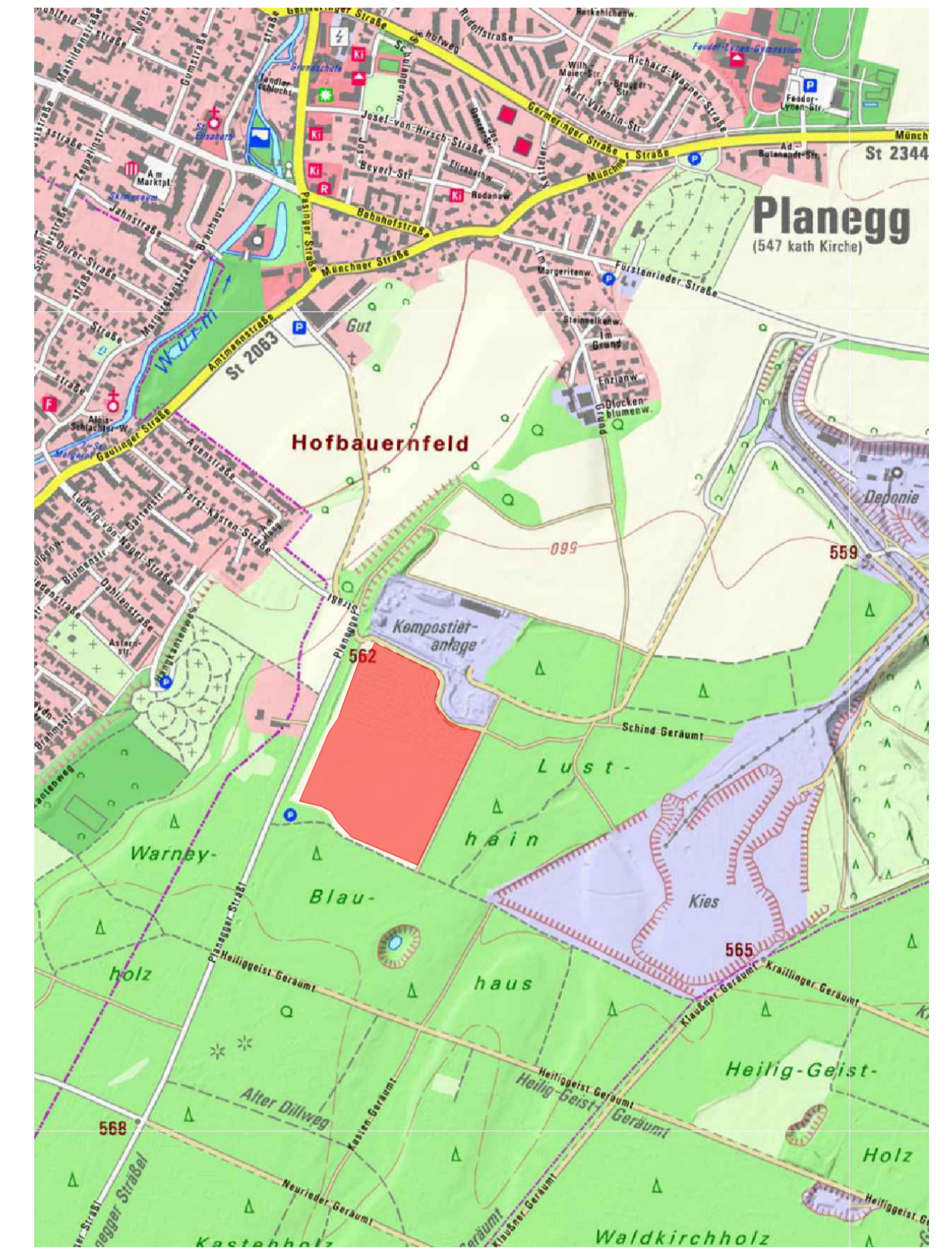
- 6.1 DIE NICHT MIT PV-MODULEN, BATTERIESPEICHERN, TRANSFORMATOREN, SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN ODER WEGEN BAULICH GENUTZTEN FLÄCHEN, DIE AUCH NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT SIND, SIND DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN.
- 6.2 BRACHFLÄCHE UNTERHALB DER MODULTISCHE: UNTER PV-MODULEN IST IN DEREN LÄNGSACHSE JEWEILS EIN STREIFEN VON JEWEILS 1,00 M BREITE RECHTS UND LINKS DER MODULFÜSSE (BREITE INSGESAMT 2,00 M) ALS BRACHESTREIFEN OHNE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG OHNE ANSAAT HERZUSTELLEN. DER STREIFEN IST 1x BIS 2x IM JAHR UNTER ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZU MÄHEN.
- 6.3 DURCHGEHENDE GEHÖLZPFLANZUNG IN FORM VON KLETTNER-/RANKPFLANZEN IM BEREICH DER GEPLANTEN EINFRIEDUNG GEMÄSS PLANZEICHEN I.5.3.

- PFLANZUNG UMITTELBAR AM FUSS DER EINFRIEDUNG
- PFLANZABSTAND: 1 STÜCK ALLE 5 M
- ES SIND AUSSCHLIEßLICH AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DES VORKOMMENSBEREICHES 6.1 ALPENVORLAND ZULÄSSIG
- MINDESTQUALITÄT: CONTAINER, HÖHE 60-100 CM
- ARTENAUSWAHL:
 - CLEMATIS ALPINA – ALPEN-WALDREBE
 - CLEMATIS VITALBA – GEWÖHNLICHE WALDREBE
 - HEDERA HELIX – EFEU
 - LONICERA PERICLYMENUM – WALD-GEISSBLATT
 - RUBUS FRUTICOSUS – BROMBEERE
- SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND FACHTGERECHT ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT MIND. BIS ZUR ENDOGÜLTIGEN BETRIEBSSTELLUNG DER ANLAGE ZU ERHALTEN. EINGEGANGENE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILS NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN
- DIE EINGRÜNDUNG DER PV-ANLAGEN IST FREIWACHSEND ZU BELASSEN, DIE ERSTEN SCHNITTMASSNAHMEN AN DEN GEHÖLZEN SIND DABEI GRUNDSÄTZLICH MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN

7. ARTENSCHUTZ

7.1 EINE BELEUCHTUNG DER ANLAGE IST UNZULÄSSIG, AUSNAHME: IM NOTFALL ZU ALARMIERUNGSZWECKEN

ÜBERSICHTSKARTE, M = 1:10.000



MASSTAB 1:1000

GEODATISCHEN: Ergänzungen des Baustandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte im September 2024 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)

ERGÄNZUNGEN: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PLANVERFASSER: HEIGL landschaftsarchitektur stadplanung

06.02.25 Vorentwurf HG
07.10.24 Vorentwurf HG
Datum Stand

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 85 - SONDERGEBIET "AGRI-PHOTOVOLTAIKANLAGE AM LUSTHAIN" GEMEINDE: PLANEGG LÄNDKREIS: MÜNCHEN REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Dargelegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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 06.02.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Frühestsetzung ebenfalls bis) beteiligt.

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

Planegg, den
Hermann Nafziger (Erster Bürgermeister)

Planegg, den
Hermann Nafziger (Erster Bürgermeister)

Planegg, den
Hermann Nafziger (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.