



## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) **BEBAUUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Zweckbestimmung: SO Batteriespeicher  
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:  
— Batteriespeicher zur Speicherung von Energie aus erneuerbaren Energien sowie  
— die Errichtung netzgekoppelter Graustromspeicher, welche auch unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben werden und mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben können
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**  
Zulässige Grundflächenzahl  
Für den Bereich der Batteriespeicher wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 festgesetzt.
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Wandhöhe  
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher: max. 3,00 m.
- 3 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)**  
3.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**  
Betriebsgebäude (Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher)  
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)  
Dachneigung: SD max. 25° PD max. 10°  
Dachdeckung: alle harten Deckungen  
Zink-/ Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig  
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m, unzulässig;  
Dachaufbauten: unzulässig;
- 3.2 **Abstandsflächen**  
Für die baulichen Anlagen der Einfriedung werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO reduzierte Abstandsflächen gemäß Plandarstellung in Teilbereichen festgelegt.
- 3.3 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.  
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0 m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.4 **Einfriedungen**  
Art und Ausführung: Metallzaun (Industriegitterzaun) / Maschendrahtzaun  
Bodenabstand: zur Vermeidung der Barrierewirkung für Kleintiere: min. 15 cm zwischen fertigem Gelände und Zaununterkante min. 10 cm zwischen fertigem Gelände und Zaununterkante bei Beweidung;  
Höhe der Einfriedung: max. 2,20 m über fertigem Gelände (incl. Überstiegschutz);  
Sockel: unzulässig;
- 3.5 **Gestaltung des Geländes**  
3.5.1 **Abgrabungen/ Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig; Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- 3.5.2 **Stützmauern**  
Stützmauern sind unzulässig; Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Batteriespeicher

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein-/Ausfahrt, Planung  
 Zufahrt, wassergebunden, Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche (Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text)  
 innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege (Ziffer 5.1 der Festsetzungen durch Text)  
 artenreiche Extensivwiesenflächen ohne Pflanzgebot, Planung (Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Text)  
 Umwandlung von Acker in Extensivgrünland bzw. Nutzungsintensivierung autochthone Ansaat, extensive Pflege  
 Anlage mesophile Hecke

Sonstige Planzeichen

Einfriedung, Planung  
 Batteriespeicher (vorgeschlagerer Standort)

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2202 Flurnummer / Flurstücksgrenze

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B) **GRÜNDUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 4 **VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE**  
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- 5 **ANSAAT / PFLIEGE**  
Für die Wiesenansaat kommen artenreiche, frische Blühwiesen mit einem Kräuteranteil von 40% zur Anwendung. Auf die Verwendung autochthoner Saatguts kann verzichtet werden.  
Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mäh (erster Mahdzugpunkt ab Mitte Juni bis Mitte Juli, zweite Mäh im September), je nach Aufwuchsmenge. Die Mäh hat insektenschonend zu erfolgen, sodass Insekten in ungemähte Bereiche flüchten können. Das Mahgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
- 5.1 **Pflegewege**  
Der umlaufende Pflegeweg ist unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 5.2 **Wiesenflächen**  
Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen sind als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 6 **PFLANZMASSNAHMEN**  
Innerhalb der Wiesenfläche erfolgt die Anlage lockerer, mesophiler Heckenstrukturen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 8.1 und 8.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzenabstand: 1,5 / Verhältnis Bäume zu Sträucher 10% zu 90%). Die Gehölze sind in Gruppen gleicher Arten aus 5-8 Sträuchern zu pflanzen. Es sind mindestens 5-8 verschiedene Arten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ zu achten.  
Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist westlich und südlich um das Baufenster eine mesophile Hecke, 3-reihig, anzulegen.  
Ein Nachweis des verwendeten Pflanzgutes ist vorzulegen.
- 7 **PFLIEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- 8 **ARTENLISTEN**  
Es ist zwingend auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ zu achten.  
Aufgrund der Lage in der freien Landschaft ist die Verwendung von Nadelgehölzen und Schreypflanzen ebenso wenig zulässig wie das Anpflanzen von Ziergehölzen.  
Zulässig sind ergänzend zu den Artenlisten 8.1 und 8.2 alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerenarten.
- 8.1 **Gehölze 2. und 3. Ordnung**  
Einzelgehölz: H, 3 x v, mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)  
Qualität: vHv, 200-250 (flächige Pflanzungen)  
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Malus sylvestris Holz-Äpfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Pyrus pyrastra Holzbirne  
Sorbus aucuparia Gemeine Eibische  
sowie Obst- und Nussbäume und andere standortgerechte Arten.
- 8.2 **Sträucher**  
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas Kornelkirsche  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Fraxinus alnus Faulbaum  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Punus spinosa Schlehe  
Salix aurita Ohr-Weide  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
und andere standortgerechte Arten.
- 9 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSLEICH**  
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf den privaten Grundstücksflächen der Flurnummern 2207, (Teilfläche), Gemarkung Tattenhausen.  
Maßnahme:  
— Anlage von mesophilen Heckenstrukturen  
Entwicklungsziel:  
Entwicklung von strukturellen Lebensraumkomplexen, zur Förderung der Artenvielfalt:  
Anlage und Förderung mesophiler Hecken frischer Standorte (B112 nach BayKompV).
- Zielvorgabe:  
Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.  
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

## SCHALLSCHUTZ

10 **SCHALLSCHUTZ**  
Zum Schutz der Geräuscheinwirkungen auf die nächstgelegenen Bebauungen ist für die geplanten Batteriespeicher ein maximaler Schallleistungspegel durch eine schalltechnische Untersuchung festzulegen und einzuhalten. Die von den Energiespeicheranlagen ausgehenden Emissionen sind ggf. durch geeignete Schutzmaßnahmen zu begrenzen.

## HINWEISE DURCH TEXT

- 1 **PLANGRUNDLAGE**  
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung stellt die Planungsgrundlage dar.  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 **BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschichten sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulassen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 3 **DENKMALSCHUTZ – BODENDENKMALPFLEGE**  
Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt München bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 4 **NACHBARSCHAFTSRECHT**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBB einzuhalten:  
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe  
— Bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bäume höher als 2,00 m.
- 5 **FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSGUNGSLIETUNGEN**  
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.  
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 6 **DIN-NORMEN**  
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.
- 7 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2209, 2210 und 2207, alle Gemarkung Tattenhausen, mit einer Fläche von insgesamt 4.573 m².
- 8 **INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat in der Sitzung vom 20.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2025 ordentlich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ in der Fassung vom 13.05.2025 bis in der Zeit vom 30.05.2025 bis 30.06.2025 stattgefunden.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ in der Fassung vom 13.05.2025 bis in der Zeit vom 30.05.2025 bis 30.06.2025 stattgefunden.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ in der Fassung vom 02.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2025 bis 02.02.2026 öffentlich ausgestellt.
- 5 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ in der Fassung vom 02.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2025 bis 02.02.2026 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großkarolinenfeld, den 22.06.2026

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Großkarolinenfeld, den 22.06.2026

8 **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ wurde am 22.06.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. 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 mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Realisierungsgegend des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Großkarolinenfeld, den 15.07.2026

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNDUNGSPLAN

**ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
„FREIFLÄCHENPHOTO-  
VOLTAIKANLAGE VOGL“  
ZUR REALISIERUNG VON  
BATTERIESPEICHER**

GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD  
LANDKREIS ROSENHEIM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel: Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baumzuchtverordnung (BauNVO) und der Gemeindeförderung (GefG) die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Vogl“ zur Realisierung von Batteriespeicher“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 23.04.2026 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteile der Satzung  
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 23.04.2026.

§ 3 - Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

|                |                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planung        | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landsht<br>Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29<br>E-Mail info@komplan-landshut.de |
| Planungsträger | Gemeinde Großkarolinenfeld<br>Karolinenplatz 12<br>83109 Großkarolinenfeld                                                                                   |
| Maßstab        | Lageplan 1:1.000                                                                                                                                             |
| Stand          | 23.04.2026                                                                                                                                                   |

Original

Gemeinde  
Großkarolinenfeld  
Eng. 18. Mai 2026  
Nr. 3/

KOMPLAN  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen

|                     |           |     |
|---------------------|-----------|-----|
| Bearbeitung         | Feb. 2025 | sha |
| Geländet<br>Anlass  |           |     |
| § 4 Abs. 1<br>BauGB | Nov. 2025 | sha |
| § 4 Abs. 2<br>BauGB | Feb. 2026 | sha |
| Projekt Nr.         |           |     |
| 24-1646_BBP         |           |     |