

# Stadt Waldkirchen



## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO – Solarenergie Kühn II“

### ENDAUSSFERTIGUNG

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung + Umweltbericht	13
C. Verfahrensvermerke	28
D. Anlagen	29

## **A. SATZUNG**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Stadt Waldkirchen folgenden Bebauungsplan:

### **Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO – Solarenergie Kühn II“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Grundstück der Flurnummer 453, Gemarkung Unterhöhenstetten bildet den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Solarenergie Kühn II“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.09.2024 (Anlage 1). Der Lageplan (Anlage 1) mit seinen planlichen Festsetzungen (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

(3) Folgende Anlagen sind zulässig:

- Solarmodule mit Tischen
- Stromspeicher
- Einzäunung
- Trafogebäude

**Die im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

(4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen aus § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

### **§ 3** **Textliche Festsetzungen**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

**0,40**

**GRZ** (Grundflächenzahl)

#### **3.2 Zweckbestimmung der baulichen Anlage**

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien zur Stromversorgung.

#### **3.3 Gestaltung von baulichen Anlagen**

##### 1) Gestaltung des Trafogebäudes / Stromspeicher:

1.1 Die Gebäude sind mit einem Flachdach oder Pultdach auszuführen.

1.2 Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

##### 2) Aufständigung der Solar-Freianlage / Zufahrt:

2.1 Aufständigungen von Solartischen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Erdnägeln zu erfolgen.

##### 3) Werbeanlagen:

3.1 1 Werbeanlage ist nur als Informationstafel zulässig.

3.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen.

3.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

##### 4) Aufschüttungen, Abgrabungen

4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist insgesamt zu erhalten.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,50 m zulässig.

4.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

## 5) Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m und einem Übersteigschutz zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt
- 5.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen; Umzäunung barrierefrei für Kleinsäuger (Zaunabstand vom Boden mind. 20 cm)

## **3.4 Weitere textliche Festsetzungen**

### **3.4.1 Oberboden**

Der Oberboden muss erhalten bleiben.

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge dieser Baumaßnahme zuzuführen.

### **3.4.2 Trafogebäude / Stromspeicher / Solargrünflächen**

Das Trafogebäude sowie der Stromspeicher sind die einzigen festen Gebäude für den Solarpark.

Die Flächen zwischen den Solartischen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

### **3.4.3 Bodenschutz**

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Verwendung von verzinkten Bauteilen zu vermeiden.

Um Erosionsschäden zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung bzw. zur besseren Versickerung von Niederschlägen bei Starkregenereignissen zu treffen (Einbau von Muldenrigolen).

Bei Eingriffen >0,5 ha ist gemäß DIN 19639 in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschl. Bodenschutzkonzept vorzusehen.

Auch der Rückbau der Anlage ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Bei der Planung und Umsetzung sind auch die neueste Fassung der LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“, sowie der „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ des LfU zu beachten.

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### **3.4.4 Pflanzungen zu Nachbar-Grundstücken**

Bei Pflanzungen zu Nachbar-Grundstücken sind mind. die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen muss im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### **3.5 Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag durchzuführen.

Dieser ist vor Bekanntmachung der Satzung zu unterzeichnen.

*Folgende Teile müssen enthalten sein:*

- Kostenübernahmevereinbarung (sofort)
- Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft
- Eingrünung/Bepflanzung mit Bürgschaft
- Vertragliche Baupflicht (5 Jahre nach Bekanntmachung Bebauungsplan)
- Beteiligung nach § 6 Abs. 3 Satz 1 EEG
- Vereinbarung über Leitungsverlegung

### **3.6 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**

3.6.1 Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und von Weitem – bedingt durch die starke Eingrünungen – auch nicht besonders einsehbar.

Es handelt sich um ein stark geneigtes Gelände.

Auch von der kommunalen Straße aus ist die Solarfläche nicht stark einsehbar, da zwischen Solarfläche und kommunaler Straße bzw. hin zum Ort „Kühn“ eine starke Eingrünung durchgeführt wird.

3.6.2 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Ausgleichsbedarf: 2.098,31 m<sup>2</sup>

#### Ausgleichsmaßnahmen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Aufwertung der Aufstellflächen:<br>aus bisher intensiven landwirtschaftlichen Flächen<br>wird extensives Grünland | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| b) Aufwertung als Extensivwiese (Waldwiese)  | 1.883,11 m <sup>2</sup> |
| c) Aufwertung durch neue Gehölzstrukturen<br>hin zur kommunalen Straße und zum Ort „Kühn“                            | 496,17 m <sup>2</sup>   |

---

2.379,28 m<sup>2</sup>

### 3.6.3 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

#### a) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche

Die Pflanzendecke über der Solar modul-Konstruktion soll problemlos von Sonnenlicht erfasst werden.

Auf den Flächen darf keine Düngung erfolgen.

Die bisher als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich. Das Mähgut ist zu entsorgen.

#### b) Aufwertung als Extensiv-Wiese (Waldwiese)

Die bisher intensive Wiese soll als extensive Wiese in einer Breite von ca. 23,0 m ausgebildet werden.

#### Folgender Aufbau bei Extensiv-Wiese:

- Aussaat mit Regiosaat der Herkunftsregion 19  
Hierzu wird das Mähgut in verschiedenen Ernteschritten gewonnen und aufbereitet. Herkunft und Qualität müssen einer strengen Kontrolle unterliegen. Die Regiosaat kann zeitlich auf den Baustellenablauf abgestimmt zur Aussaat verwendet werden. Dieses Saatgut mit dem eingetragenen Warenzeichen Heudrusch® ist mehr als nur ein Saatgut.
- Neben dem Saatgut sind auch autochthone Diasporen von Moosen, Flechten, Pilzen und Mikroorganismen enthalten; so entstehen innerhalb kurzer Zeit neue und artenreiche Lebensräume
- Eine gelegentliche Mahd ist erforderlich, aber nicht vor dem 01. Juli
- Das Mähgut ist von allen Grünlandflächen jeweils abzuräumen, zu verfüttern oder zu entsorgen
- Bei der Pflege der Grünlandflächen ist auf sog. „Insektenrettungsstreifen“ zu achten, d.h. ca. 10-20% der Flächen sind bei der ersten Mahd stehen zu lassen bis zur 2. Mahd im darauffolgenden Jahr, damit hier Platz bleibt für die Überwinterung und Entwicklung von Insekten. Die Flächen sind abwechselnd in jedem Jahr anzulegen
- Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- eventuell 2. Mahd nicht vor dem 01. September
- keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittel

### c) Gehölzstrukturen hin zur kommunalen Straße und zum Ort „Kühn“

C.1) Eine ca. 20,0 m breite Gehölzstruktur wird mit mehrreihigen Gehölzen bepflanzt (hin zur kommunalen Straße).

C.2) Eine ca. 5,0 m breite Gehölzstruktur wird mit mehrreihigen Gehölzen bepflanzt (hin zum Ort „Kühn“)

#### **Vorbemerkung:**

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Herkunftsgebietes „Region 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

#### ***Folgende Gehölze sollen neu gepflanzt werden***

Qualität: autochthone Gehölze o.G., 60-100 cm mit 5-8 Trieben in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze.

Pflanzabstand zwischen und in den Reihen 1,5 m

Hasel	Sal-Weide
Schlehdorn	Vogelbeere
Schwarzer Holunder	Heckenkirsche

Ein Wildschutzzaun ist zu errichten und auf die Dauer der ersten 5 Jahre aufrecht zu halten. Danach ist dieser wieder abzubauen.

### d) Wiederaufforsten der Laubgehölze im Nord-Osten

Der bereits beseitigte Gehölzbestand ist wieder neu zu pflanzen.

Verwendet werden dürfen einheimische Laubgehölze; darunter ein erheblicher Anteil an Bäumen I. Ordnung.

#### ***Artenauswahl:***

Eiche  
Linde  
Bergahorn  
Bergulme

## 3.6.4 Pflege

Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten.

#### **a) Extensive Grünlandfläche bei Solarfläche:**

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus dem Bestand.

##### ***Maßnahmen:***

- Einmalige Mahd pro Jahr trotz „Mäharbeit“ der Schafe
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

### **b) Extensive Wiese**

*Maßnahmen:*

- zweimalige Mahd pro Jahr
- erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli
- zweiter Schnitt nicht vor dem 01. September
- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

### **c) Gehölze**

*Maßnahmen:*

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40% der Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

### **d) Laubgehölze – Wiederaufforstung**

*Maßnahmen:*

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Bäumen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen

**Die grünordnerischen Maßnahmen im PV-Gebiet und auf der Ausgleichsfläche sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.**

### **3.6.5 Sicherung der Ausgleichsflächen**

Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sich befinden, ist eine Dienstbarkeit nicht notwendig.

### **3.6.6 Meldung der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen müssen von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet werden.

### **3.6.7 Freiflächengestaltungsplan**

Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Eingabeplanung wird verbindlich vorgeschrieben.

## **3.7 Technischer Umweltschutz**

Für die Lüftungstechnischen Ventilatoren beim Trafogebäude sowie Stromspeicher sind geeignete Kulissenschalldämpfer nach dem Stand der Lärmschutztechnik

anzubringen. Der Einbau von abgestimmten und fachgerecht dimensionierten Kulissenschalldämpfern erfolgt durch Fachfirmen.

Außerdem wird festgesetzt, dass reflektionsarme Solarmodule verwendet werden müssen.

Die Vorsorge-Abstände zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern entsprechend „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV)“ sind einzuhalten.

### **3.8 Straßenbau**

Die Straßen-Haupterschließung ist die bestehende kommunale Straße.

Es handelt sich um eine befestigte Asphaltstraße.

### **3.9 Geltungsdauer des Solarparks**

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 25 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken. Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Gleichrichtergebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.10 Bodenfunde**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Freyung-Grafenau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Betroffen sind die Art. 8 Abs. 1 sowie Art. 8 Abs. 2 DSchG.

### **3.11 Nutzung der umgebenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen und Duldung dieser Arbeiten**

Die Bewirtschaftung des umliegenden Waldes darf nicht erschwert oder behindert werden. Rückegassen und Forstwege müssen bestehen bleiben.

Durch die Baumaßnahmen und durch das Entstehen des Solarparks dürfen keine Schäden am umliegenden Wald entstehen.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mind. die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung von Hochstammbäumen muss im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Staubemissionen und Steinschlag aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen hingenommen werden; die Reinigungskosten für die Solarmodule dürfen nicht abgewälzt werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen. Der Betreiber des Solarparkes grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Gefährdungen und eventuelle Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft (z.B. Staub, Äste, Steinschlag u.ä.) entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschaftung ist ausgeschlossen.

### **3.12 Haftungsausschluss Forstwirtschaft**

Eine potentielle Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall (Sachbeschädigung) ist gegeben.

Deshalb muss der Betreiber des Solarparkes eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldeigentümer des benachbarten Waldbestandes durchführen.

Der Betreiber verzichtet auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber den Waldeigentümer sowie den Behörden bei Haftungen gegenüber Dritten.

Eine Haftungsausschlusserklärung stellt den betroffenen Waldbesitzer ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

Darüber hinausgehende Forderungen müssen in einer privatrechtlichen Vereinbarung abgehandelt werden.

### **3.13 Brandschutz**

- a) Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
- b) Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- c) Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

### **3.14 Vorhaben- und Erschließungsplan / Geltungsdauer des Solarparks**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für den Solarpark ist für die Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes voraussichtlich zulässig.

Nach Ablauf dieser Frist sind die errichteten Anlagen zurückzubauen.  
Die Flächen sind in der Folge wieder landwirtschaftlich zu nutzen.  
Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

---

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

## Hinweise

### **BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „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.“

## **BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT**

### **B.1 BEGRÜNDUNG**

#### **1.0 Allgemeines**

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

**Marcus Fröhler**  
**Unterhöhenstetten 31a**  
**94065 Waldkirchen**

#### **2.0 Anlass der Planung**

Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Am 20. September 2023 hat der Stadtrat Waldkirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Solarpark nach § 11 Abs. 2 BauNVO beschlossen.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 146 geändert werden.

Vorab wurde schriftlich bei der Stadt Waldkirchen die Rücknahme des Bebauungsplanverfahrens „Kühn“ (MD) mit den Flur-Nummern 452 (Teilfläche) + 453 (Teilfläche) dargelegt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen

Darin aufgenommen wird auch eine Bürgschaft bezüglich Abbau und Entsorgung der Anlage nach Nutzungsablauf.

#### **3.0 Planungsgebiet und Größe**

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarenergie Kühn II“ liegt im Nord-Osten der Ortschaft „Kühn“ und im Westen von Waldkirchen.

Die Entfernung des zukünftigen Sondergebietes liegt in etwa 4,2 km entfernt vom Ortskern Waldkirchen.

#### **Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:**

Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche / bestehende Gehölzstruktur
Im Norden:	bestehender Mischwald
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche
Im Westen:	bestehender Mischwald / Wohnhäuser von Kühn / kommunale Straße nach Unterhöhenstetten

**Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:**

Flur Nr. 453, Gemarkung Unterhöhenstetten

**Größe des Planungsgebietes: 18.457 m<sup>2</sup>**

**4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Solarenergie Kühn II" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparkes (Freiflächenphotovoltaikanlage), einschließlich des Stromspeichers, des Trafogebäudes und des Umfassungszaunes zu erreichen.

**5.0 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung**

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des vorderen Bayerischen Waldes an. Den Untergrund bilden überwiegend Dichroitgneise. Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand. Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

**6.0 Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) beginnt im Nord-Osten bei ca. 499,00 m ü. NN und endet bei ca. 459,00 m ü. NN im Süd-Westen.

**7.0 Bestehende Vegetation**

Die Solarparkfläche ist geprägt durch bisher landwirtschaftliche Nutzung.

Lediglich im Nord-Osten befand sich eine bestehende Gehölzstruktur in der Mitte, die mit Laubbäumen wieder aufgeforstet werden muss.

Außerdem befinden sich Gehölzstrukturen im Randbereich an den Grundstücksgrenzen.

Sämtliche Gehölzstrukturen müssen erhalten bleiben.

**8.0 Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder**

Im Flächennutzungsplan ist kein Hinweis bezüglich Altlasten vorhanden; auch im zuständigen Landratsamt Freyung-Grafenau sind keine Altlasten bekannt.

Die Solarparkfläche ist geprägt durch bisher landwirtschaftliche Nutzung.

## **9.0 Erschließungen**

### **9.1 Straßen**

Die Erschließung erfolgt über kommunale Straßen; zum einen über die kommunale Straße nach Bernhardsberg und zum anderen abzweigend in Kühn die kommunale Straße nach Unterhöhenstetten.

### **9.2 Wasserversorgung**

Für die Solaranlage wird kein Trinkwasser benötigt.

### **9.3 Abwasserentsorgung**

Bei der Solaranlage fällt kein Abwasser an.

### **9.4 Feuerwehrezufahrt**

Die öffentlich gewidmete Straße ist auch für die Feuerwehr anfahrbar, da diese befestigt ist.

Bereits im Vorfeld muss zwischen dem zukünftigem Betreiber und dem Kreisbrandrat eine Abstimmung bezüglich Zugänglichkeit durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang müssen auch Gespräche mit der örtlichen Feuerwehr geführt werden, um von vornherein die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Dies ist auch so in den textlichen Festsetzungen enthalten.

### **9.5 Niederschlagswasser-Beseitigung**

Niederschlagswasser wird auf dem Bebauungsgebiet großflächig versickert.

Zum Schutze des Anliegers mit der Flur-Nr. 379/2 sowie der kommunalen Straße Flur-Nr. 346 wird eine Muldenrigole festgesetzt.

### **9.6 Einspeisung elektrischer Energie**

Technisch sichergestellt ist die Einspeisung der Photovoltaikanlage in das Netz des Energieversorgungsunternehmens „Bayernwerk Bayern“.

Mit Schreiben vom 02.05.2023 ist dieses Objekt mit der Bearbeitungsnummer: 2500151012 beim Bayernwerk Regen registriert.

## **10.0 Konflikt Orts-Anbindung / Anbindegebot**

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert und auch das charakteristische Orts- und Landschaftsbild beachtet werden.

Neue Solarflächen sind nicht mehr an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen; vielmehr sollen diese auf vorbelastete Standorte oder nicht einsehbare Flächen gelenkt werden.

In unserem Falle handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die wenig einsehbar ist.

Zudem wird die Solarfläche abgeschirmt durch entsprechende Grünzonen. Vom Wohnhausgrundstück der Flur-Nr. 379/2 sind über 40,0 m Abstand eingehalten bis zur eigentlichen Solarfläche.

Außerdem werden hin zur Wohnbebauung „Kühn“ Gehölzstrukturen neu geschaffen zur Abschirmung.

## **11.0 Einsehbarkeit des Solarparks / Blendwirkung**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich nur wenige Wohngebäude.

Das nächstgelegene Wohngebäude auf Flur-Nr. 379/2 ist – wie bereits oben beschrieben – mehr als 40,0 m von der eigentlichen Solarfläche entfernt.

Durch die starke Eingrünung mittels autochthonen Gehölzen im Westen – hin zu den Wohngebäuden – wird die Einsehbarkeit sehr stark gemildert.

Auch von der vorbeiführenden kommunalen Straße ist keine unmittelbare Einsehbarkeit gegeben (durch Pflanzung von Gehölzstrukturen).

Gehölzstrukturen werden auch noch an der Südseite geschaffen und zwar hin zum Ort „Kühn“.

Die Blendwirkung wird gemindert durch die oben genannten Eingrünungen, durch die Topographie und die Gesamtlage sowie durch die blendungsarmen Module.

## **12.0 Standortkonzept und Kriterienkatalog der Stadt Waldkirchen**

Grundsätzliche Überlegungen zu alternativen Standortmöglichkeiten im Stadtgebiet Waldkirchen wurden im Rahmen des „Standortkonzeptes für das Stadtgebiet Waldkirchen“ vom 10.10.2023 geprüft. Dies war erforderlich, um die Errichtung von PV-Anlagen einerseits zu fördern, andererseits jedoch auch zu steuern, um eine verträgliche Integration der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild sicherzustellen. Das Standortkonzept soll die ansonsten für jeden Einzelfall obligatorische Suche und Bewertung von Standortalternativen (vgl. insbesondere die Vorgaben des BauGB für den Umweltbericht in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB) vorwegnehmen. Damit liegt der Stadt eine Entscheidungsgrundlage zur Steuerung der Bauleitplanung im Stadtgebiet vor. Zu den Vorgaben und der Methodik für die Standortbewertung wird auf das Standortkonzept verwiesen. Mit dem Kriterienkatalog hat der Stadtrat zusätzliche, für die Stadt besonders wichtige Entscheidungskriterien in einem Punktesystem festgelegt.

### **Bewertung der Fläche nach dem Standortkonzept und dem Kriterienkatalog (vgl. Anlage 5):**

Das Standortkonzept mit den gewählten Standorräumen ist eine generalisierte Übersicht über die Flächen der Stadt Waldkirchen. Im Einzelnen ist jedoch für jede Fläche eine Detailbetrachtung vorzunehmen.

Der Standortraum (Nr. 75) ist als wenig geeigneter Standort für eine FPV-Anlage eingestuft (rosa, 6 Punkte von 14 möglichen Punkten).

Durch eine Detailbetrachtung der Fläche ergibt sich, dass

- die Fläche nur im Nahbereich wahrnehmbar ist (zzgl. 1 Punkt),
- keinerlei Fernwirkung gegeben ist (zzgl. 1 Punkt),
- eine landschaftliche Vorbelastung durch die FPV-Anlage „Kühn I“ besteht (zzgl. 2 Punkte),
- es sich um einen Nordwest-Hang handelt (abzügl. 1 Punkt)

Damit erreicht die Fläche eine Punktzahl von 9 Punkten und charakterisiert die Fläche als guten Standort im oberen mittleren Drittel.

Es besteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen geeigneten und verfügbaren Standorten für eine FPV-Anlage. Im vorliegenden Fall ist der Standort verfügbar und als Anschluss an die vorhandene FPV-Anlage „Kühn I“ ein vertretbarer und geeigneter Standort.

Nach dem Kriterienkatalog zum Standortkonzept sind ausgeschlossen:

- Flächen mit Fernwirkung (weithin sichtbaren Kuppen- und Hanglagen oder landschaftsprägende Höhenrücken) = Liegt nicht vor (vgl. Standortkonzept)
- Flächen in einem Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Wohnbebauung, ausgenommen die betroffenen Grundstücksbesitzer haben schriftlich zugestimmt.  
=> Die Modul-Fläche ist zwar nur 45 m vom nächstgelegenen Wohngebäude entfernt, jedoch kann durch einen 20 m breiten Grünstreifen davor die Einsehbarkeit im Nahbereich verhindert werden. Damit kann der beabsichtigte Zweck dieser Forderung erfüllt werden.
- Flächen mit Erholungsnutzung oder mit Blickbeziehung zu wichtigen Erholungseinrichtungen, Wegen, Aussichtspunkten etc. = Liegt nicht vor (vgl. Standortkonzept).

### **Punktbewertung nach dem Kriterienkatalog zum Standortkonzept:**

#### ***Kategorie 1 (1 Punkt notwendig)***

- Flächen, die nicht einsehbar sind. Die Flächen sind nur im Nahbereich wahrnehmbar. = 1 Punkt
- landschaftlich vorbelastete Flächen, wie z. B. übergeordnete Straße, gewerblich genutzte Flächen = 1 Punkt
- Flächen mit einer hohen Wasser-Erosionsgefahr (K-Wasser  $\geq 45$ ) = 1 Punkt

#### ***Kategorie 2 (1 Punkt notwendig)***

- Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet (oder keine Ausgleichsfläche erforderlich) = 1 Punkt
- Agri-PV-Anlage = 0 Punkte
- Errichtung besonders Natur- und Artenschutzverträglich (z. B. extensive Beweidung, späte Mahd, Wildblumen, Bienenkästen, Zaunschut, Höhe und Abstand der Module, Wildkorridore usw.) = 0 Punkte

#### ***Kategorie 3 (1 Punkt notwendig)***

- Vertrag über Gewerbestandort im Gemeindegebiet = 1 Punkt
- Bürgerbeteiligung, Bürgergenossenschaft o. ä. = 0 Punkte
- PV-Anlagen, die den erzeugten Strom zumindest teilweise vor Ort verbrauchen oder Regionale Stromvermarktung = 0 Punkte

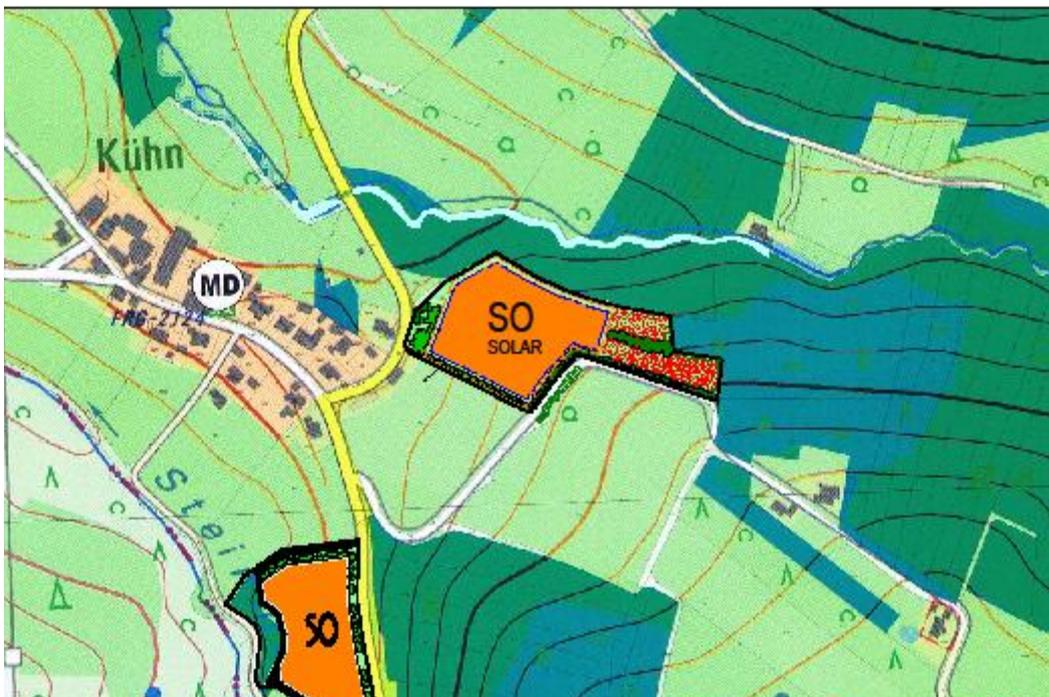
**Auf eine weitergehende Prüfung alternativer Flächen wird daher verzichtet.**

### 13.0 Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 146 geändert.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Auszug aus der 146. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### **14.0 Ziele der Bayerischen Staatsregierung**

Die Bayerische Staatsregierung hat sich im Rahmen ihres Energiekonzepts „Energie Innovativ“ das Ziel gesetzt, bis zum Jahre 2021 den Anteil erneuerbarer Energie am Stromverbrauch auf 50% zu erhöhen. Die Solarstromerzeugung spielt dabei eine wichtige Rolle und soll zur weiteren, wichtigen Stromerzeugung ausgebaut werden.

**In Bayern ist der Anteil erneuerbarer Energien wesentlich niedriger als in den übrigen Bundesländern. Dieser Anteil betrug im Jahre 2020 lediglich 16,1%.**

#### **15.0 Angrenzende Waldfläche**

Die Solarfläche liegt im Norden in unmittelbarer Entfernung zum angrenzenden Wald.

Die Baumfallgrenze von 25,0 m ist im Plan eingetragen.

Verwiesen wird auf den Haftungsausschluss gegenüber den Waldbesitzern in den textlichen Festsetzungen.

#### **16.0 Vorbelastung der geplanten Solarfläche**

Eine Vorbelastung der betroffenen Flächen liegt zwar nicht vor; jedoch werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den entsprechenden Einträgen in den Böden künftig für die Erzeugung regenerativer Energien genutzt.

Wegen der sehr starken Neigung des Geländes ist eine landwirtschaftliche Nutzung äußerst schwierig zu bewerkstelligen.

Die Flächen werden durch die Nutzung mit Solarmodulen und Punktfundamenten nur geringfügig „überbaut“. Ansonsten aber künftig extensiv genutzt.

#### **17.0 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

#### **18.0 Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

## **B.2 UMWELTBERICHT**

**Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

### **1.0 Kurzdarstellung des Inhaltes**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,8457 ha  
Dabei handelt es sich um eine bisher landwirtschaftliche Fläche

### **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in verbal-argumentativer Form wird im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaft	mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

### **3.0 Entwicklungen**

#### **3.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Das Grundstück mit der Flur-Nummern 453, Gemarkung Unterhöhenstetten für den Solarpark Kühn II wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt.

### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Statt der landwirtschaftlichen Nutzung soll nun ein Solarpark entstehen.  
Es entstehen neue extensive Nutzungen von artenreichen Wiesen und zusätzlichen Gehölzstrukturen.

Der eigentliche Solarpark soll als extensive Wiese – flächendeckende Ansaat als extensive Wiese – mit aufgeständerten Solartischen ausgeführt werden.

Die tatsächliche Bodenversiegelung durch Photovoltaikanlagen fällt je nach Anlage unterschiedlich aus. Eine sehr geringe Versiegelung wird mit den Erdnägeln des geplanten Montagesystems erreicht, wodurch beispielsweise für 1000kWp Solarkraftwerk nur eine Fläche von knapp einem Quadratmeter tatsächlich versiegelt wird. Der Boden wird dabei bei der Errichtung beeinflusst (hier gelten die Vorgaben zum Bodenschutz beim Bauen) und anschließend als Grünfläche genutzt. Die Bodenoberfläche unter den Solarmodulen wird nur teilweise beschattet. Niederschläge können auch weiterhin im Boden versickern.

Auf diese Weise können Einflüsse auf den Boden minimiert werden.

Gebäude für Stromspeicher und Trafo sollen neu entstehen.

Von der kommunalen Straße aus ist ein kleiner, kurzer befestigter Weg zu den Gebäuden neu zu schaffen.

### **3.3 Bestehende Grünordnung**

Auf der eigentlichen Solarparkfläche der Flur-Nr. 453 befinden sich keine Bäume und keine Gehölzstrukturen; lediglich intensive Wiesen.

Gehölzstrukturen befinden sich im Nord-Osten und an der Grundstücksgrenze hin nach Osten. Diese Gehölzstrukturen müssen erhalten bleiben.

**Die bestehende Gehölzstruktur zwischen den beiden artenreichen Wiesen muss im vollen Umfang wieder hergestellt werden.**

### **3.4 Zielvorgabe**

Der Deutsche Bundestag hat am 25. Februar 2000 das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Beitrag erneuerbarer Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen, um entsprechend den Zielen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch zu erhöhen.

Im Jahr 2020 soll die Erneuerbare-Energien-Branche 287 Millionen Tonnen CO<sup>2</sup> im Jahr vermeiden. Sie sind damit die Schlüsseltechnologie, um die CO<sup>2</sup>-Emissionen in Deutschland bis 2020 um 40% gegenüber dem Kyoto-Referenzjahr 1990 zu senken. Um die fossilen Energiequellen in einem für den Klimaschutz erforderlichen Umfang zu ersetzen, sind allerdings noch erhebliche Anstrengungen beim Ausbau der Erneuerbaren Energie notwendig.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan leistet die Stadt Waldkirchen einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Der örtliche Landwirt als Bauherr wird eine Photovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise mit einer Gesamtleistung von ca. 1,0 MWp errichten.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung, Süd-Ausrichtung, entsprechende wirtschaftliche Größe und nahegelegene Einspeisungsmöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor.

In Bayern ist der Anteil der erneuerbaren Energien wesentlich niedriger als in den übrigen Bundesländern. Dieser Anteil betrug im Jahre 2020 lediglich 16,1%.

### **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Planungsgebiet besonders für die geplante Anlage zur Sonnenenergienutzung geeignet.**

**Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben:**

- keine neuen Straßen
- sehr geringe Neuversiegelung
- nur Erdnägel für die Solartische
- Randeinfassung als Extensiv-Wiesen und Gehölzstrukturen

### **3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

### **3.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt**

Die Vorsorge-Abstände zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern werden eingehalten.

Photovoltaikanlagen erzeugen keine Emissionen.

Es werden blendungsarme Solarmodule eingebaut.

Deshalb **keine Belastungen** auf den Menschen und seine Umwelt.

Zusätzlich werden noch in der Satzung unter Punkt 3.7 „Technischer Umweltschutz“ weitere Festsetzungen gemacht.

## 4.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

### 4.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück der Solarnutzung weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	18.457,00 m <sup>2</sup>
- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	10.491,57 m <sup>2</sup>
- Gesamtmodulflächen	6.650,00 m <sup>2</sup>
- Randstreifen mit Gehölzen im Westen und Süden	496,17 m <sup>2</sup>
- Extensive Wiese (Waldwiese)	3.138,52 m <sup>2</sup>

### 4.2 GRZ – Berechnung

<u>Gesamtmodulfläche</u>	<u>6.650,00 m<sup>2</sup></u>	= 0,360
Geltungsbereich incl. Grünordnung	18.457,00 m <sup>2</sup>	aufgerundet 0,4

### 4.3 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Erdnägel für die Photovoltaikständer werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Im Bereich des Solarparkes handelt es sich um kein Wasserschutzgebiet.

Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen.

Der „Solarpark Kühn II“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des „Solarparks Kühn II“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

#### 4.4 Kompensationsberechnung

##### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- O Es werden flächendeckende Ansaaten und extensive Nutzungen von artenreichen Wiesen sowie mehrreihigen autochthonen Gehölzen geschaffen
- O Es werden lediglich Einzelstützen aus Stahl für die Solartische geschaffen. Die Verankerung dieser Solartische geschieht mit Erdnägeln (es wird also keinerlei Betonfundamente geben)  
Diese Solartische haben einen Abstand untereinander von ca. 3,0 m.  
Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.
- O Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet

#### 4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden (Synergie-Effekte!). Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

##### Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a) Gesamtfläche Gebiet:	18.457,00 m <sup>2</sup>
davon	
- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	10.491,57 m <sup>2</sup>
- Gesamtmodulflächen	6.650,00 m <sup>2</sup>
- Randstreifen mit Gehölzen im Westen und Süden	496,17 m <sup>2</sup>
- Extensive Wiese (Waldwiese)	3.138,52 m <sup>2</sup>

b) GRZ über 0,35:                   Typ B

c) Gebiet geringer Wertigkeit:   Typ B I

d) Kompensationsfaktor:

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) und dem Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und AZ StMLU 7282-63/65-18004 vom 21.06.1993.

Kompensationsfaktor    0,20

#### 4.6 Ausgleichsbedarf

Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	x	Kompensationsfaktor		
<b>10.491,57 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,2</b>	<b>=</b>	<b>2.098,31 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausgleichsbedarf</b>		<b>2.098,31 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7 Ausgleichsmaßnahmen:

##### 4.7.1 Aufwertung der Aufstellflächen

bisherige Bewertung als landwirtschaftliche Fläche	0,0
Neubewertung als extensive Solarwiese	0,6
<b>Unterschiedsbewertung</b>	<b>0,6</b>

**Laut Verfügung der Unteren Naturschutzbehörde darf die Aufwertung der Aufstellfläche nicht berücksichtigt werden.**

**0,00 m<sup>2</sup>**

##### 4.7.2 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Extensiv-Wiese (Waldwiese)

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,0
Aufwertung Extensiv-Wiese (Waldwiese)	0,6
<b>Unterschiedsbewertung</b>	<b>0,6</b>

Diese Fläche befindet sich im Nord-Osten außerhalb der Einzäunung (mit T-Linie gekennzeichnet).

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von  
3.138,52 m<sup>2</sup>

$$3.138,52 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad \Rightarrow \quad 1.883,11 \text{ m}^2$$

4.7.3 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche mit mehrreihig autochthonen Gehölzen versetzt in einer Breite von 20,0 m im Westen sowie ca. 5,0 m Breite im Süden

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,0
Aufwertung in mehrreihig autochthone Gehölze	1,0

---

Unterschiedsbewertung	1,0
-----------------------	-----

Diese Fläche befindet sich im Westen und Süden außerhalb der Einzäunung (mit T-Linie gekennzeichnet).

Es handelt sich um eine Fläche von  
496,17 m<sup>2</sup>

$$496,17 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 496,17 \text{ m}^2$$

---

**Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 2.379,28 m<sup>2</sup>**

CONCLUSIO:

<b>geforderte Ausgleichsfläche:</b>	<b>2.098,31 m<sup>2</sup></b>
<b>ermittelte Kompensationsfläche:</b>	<b>2.379,28 m<sup>2</sup></b>

**Die Kompensationsfläche ist größer  
als die geforderte Ausgleichsfläche**

**4.8 Pflanzliste**

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für Gehölze sowie der artenreichen Wiese sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

## **5.0 Zusammenfassung**

Mit den Ausgleichsmaßnahmen – Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Extensiv-Wiese, mehrreihige autochthone Gehölze sowie Wald-Erweiterung – wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.

**Die Wiederherstellung des Gehölzstreifens im Nord-Osten zwischen den beiden artenreichen Wiesen muss im vollen Umfang wieder hergestellt werden.**

Zum Schutze des Anliegers mit der Flur-Nr. 379/2 sowie der kommunalen Straße Flur-Nr. 346 wird eine Muldenrigole festgesetzt.

Zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabensträger ist ein Durchführungsvertrag und die Hinterlegung einer entsprechenden Bürgschaft für den Rückbau der Solaranlage vor Bekanntmachung der Satzung durchzuführen.

## C. Verfahrensvermerke

### 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 20.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 12.02.2024 bis 12.03.2024 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Die Bürger wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen hingewiesen.

Von 19.03.2024 bis 19.04.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 15.05.2024 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2024 bis 05.08.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 04.07.2024 bis 05.08.2024 - wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 18.09.2024 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan „SO – Solarenergie Kühn II“ beschlossen.

### 5. **Ausfertigung**

Die Satzung wurde am 29.01.2025 ausgefertigt.

### 6. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.01.2025 durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

## **D. Anlagen**

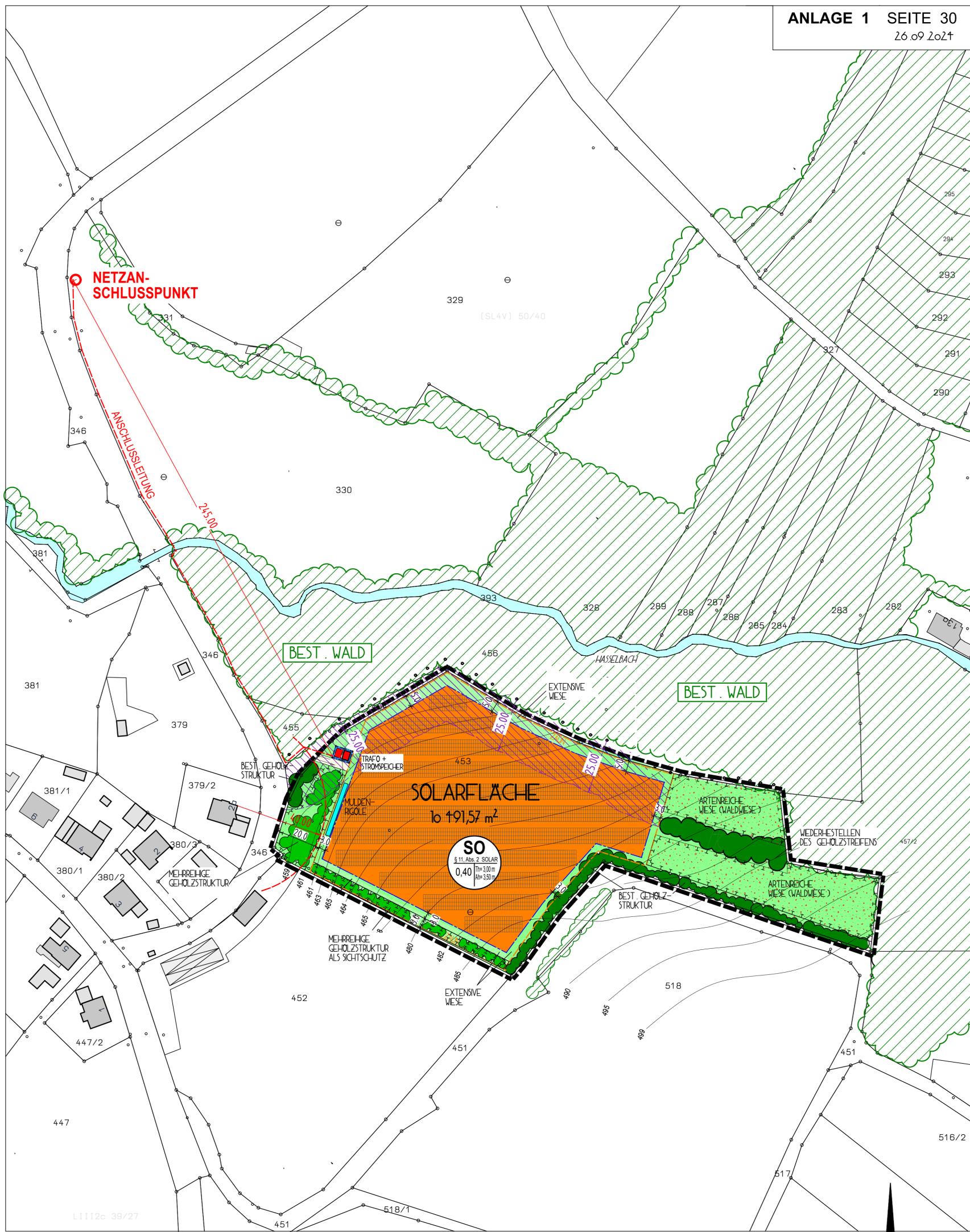
Anlage 1 Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.09.2024 mit Satzungsbereich

Anlage 2 Planliche Festsetzungen / Planzeichen als Hinweise

Anlage 3 Lageplan M 1:2 000, Bestandsplan mit Plangebiet

Anlage 4 Lageplan M 1:2 000 mit Eintragung der Kompensationsflächen

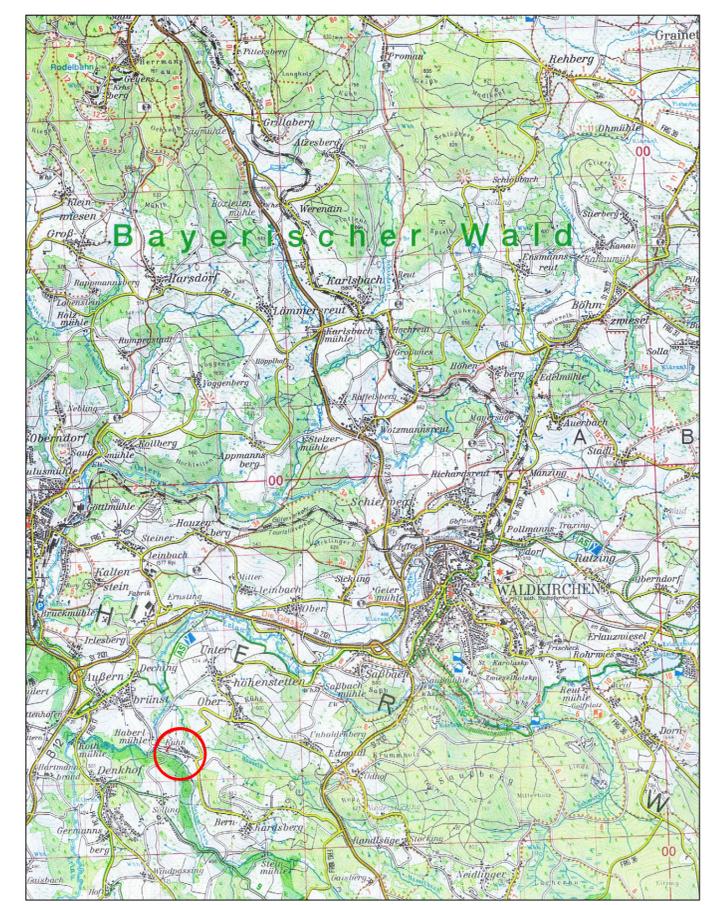
Anlage 5: Auszug auf dem Standortkonzept der Stadt Waldkirchen



LAGEPLAN M 1 : 1 000

ÜBERSICHTS-LAGEPLAN

M 1 : 50 000



VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"SO - SOLARENERGIE  
KÜHN II"  
-- SONDERGEBIET - SO nach § 11, Abs. 2 BauNVO --

STADT  
WALDKIRCHEN  
LANDKREIS  
FREYUNG-GRAFENAU  
REG.-BEZIRK  
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

STADT WALDKIRCHEN:  
Waldkirchen, den ..... Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

VORHABENSTRAGER:  
Unterhohenstetten, den ..... Marcus Fröhler

ENTWURFSVERFASSEN  
Hauzenberg, den 26.09.2024 ..... Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

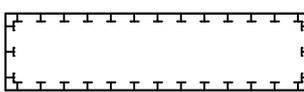
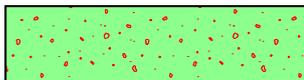
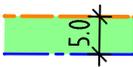
PLANERSTELLUNG	S.A.	10.10.2023
1. ÄNDERUNG	S.A.	06.06.2024
2. ÄNDERUNG	S.A.	26.09.2024
ENDAUSFERTIGUNG	S.A.	26.09.2024

ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG

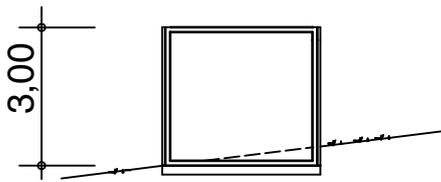


# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE			
SONDERGEBIET	<b>SO</b> § 11, Abs. 2 SOLAR	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE- NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	0,10	Th = 3,00 m Ah = 3,50 m	TRAUFHÖHE VON GEBÄUDEN MAX. 3,00 m ANLAGENHÖHE VON SOLAR- TISCHEN MAX. 3,50 m

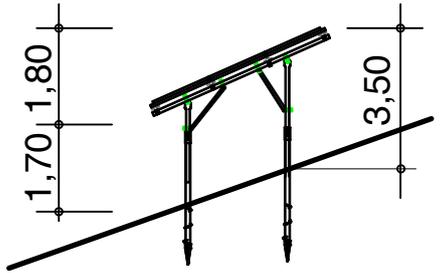
- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK
- 1.4  GITTERZAUN, h = 2,00 m, mit Bodenabstand
- 1.5  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.6  AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN
- 1.7  AUSGLEICHSFLÄCHE ALS ARTENREICHE WIESE (WALDWIESE)
- 1.8  RANDSTREIFEN ALS EXTENSIVWIESE; 5,0 m BZW. 3,0 m BREITE
- 1.9  MEHRREIHIGE GEHÖLZSTRUKTUR MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN
- 1.10  MULDENRIGOLE
- 1.11  GEPLANTES TRAFOGEBÄUDE + STROMSPEICHER
- 1.12  BAUMFALLGRENZE 25,0 m

REGELQUERSCHNITTE



- FLACHDACH
- TRAUFHÖHE (Th) MAX. 3,00 m  
AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

**TRAFOGEBÄUDE +  
STROMSPEICHER**

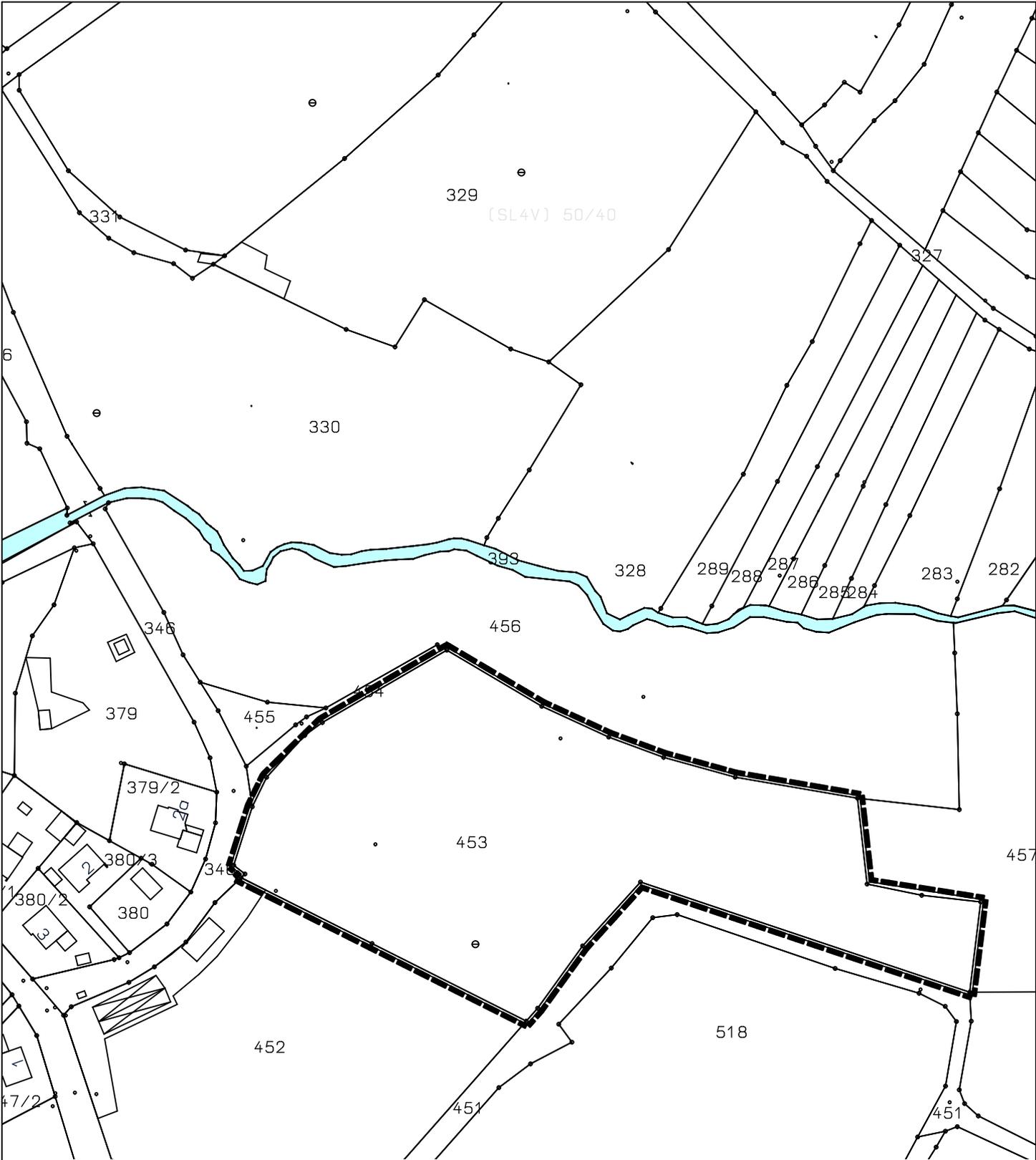


- STÄNDERTISCHE AUS METALL
- ANLAGENHÖHE (Ah) MAX 3,50 m  
AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

**KOLLEKTOR-EINHEIT MIT  
RAMMFUNDAMENTEN**

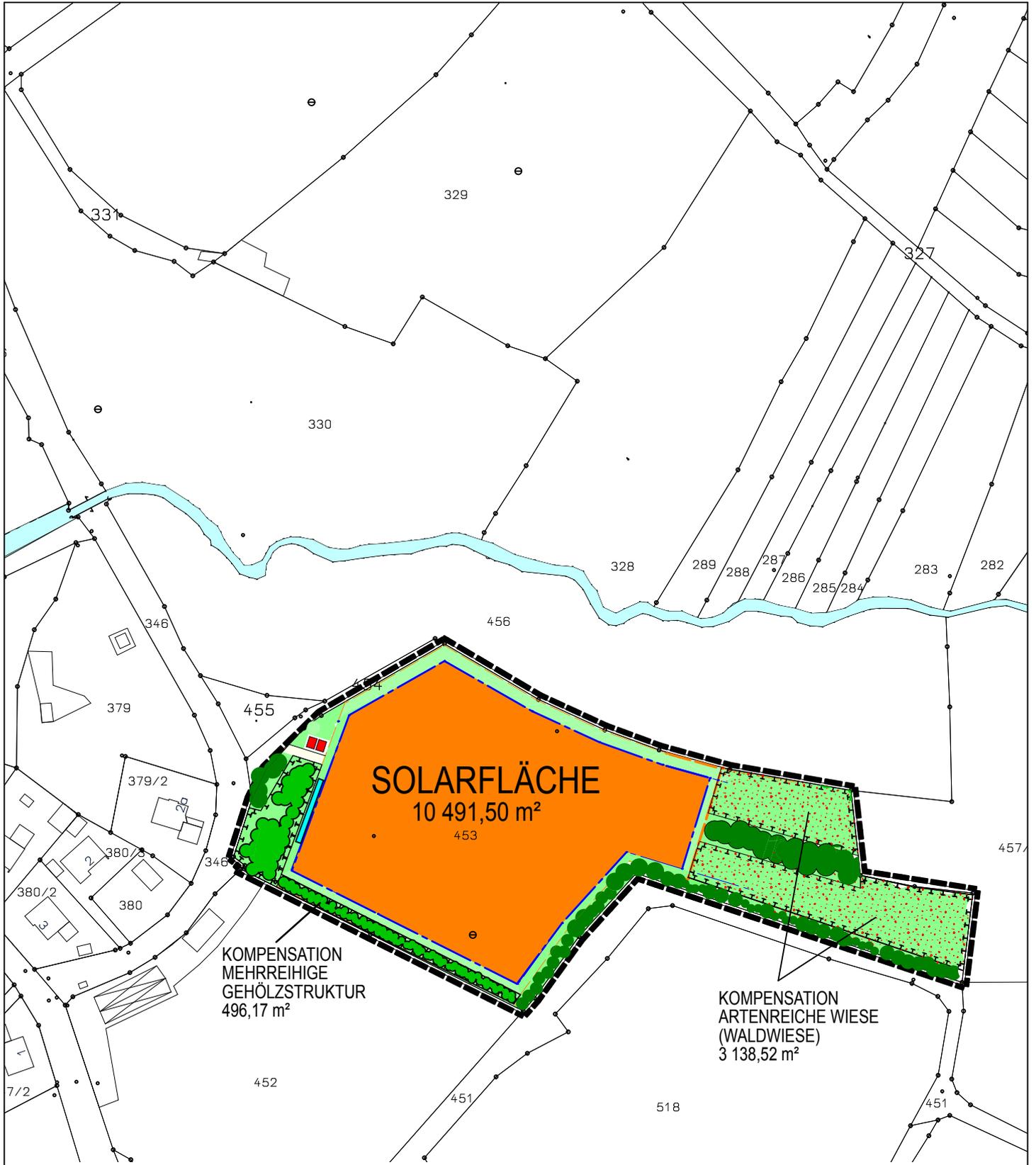
PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| 2.1 |     | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE   |
| 2.2 |     | BEST. WALD   |
| 2.3 | 453 | FLURNUMMER   |
| 2.4 |     | HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESVERMESSUNGSAMTES) |
| 2.5 |     | BEST. GEBÄUDE  |
| 2.6 |     | WIEDERHERSTELLEN DER BEST. GEHÖLZSTRUKTUR  |
| 2.7 |     | MINDESTABSTAND ZUR SOLARFLÄCHE   |
| 2.8 |     | GEPLANTE MODULREIHEN   |



# BESTANDS-LAGEPLAN M 1 : 2 000 MIT PLANGEBIET

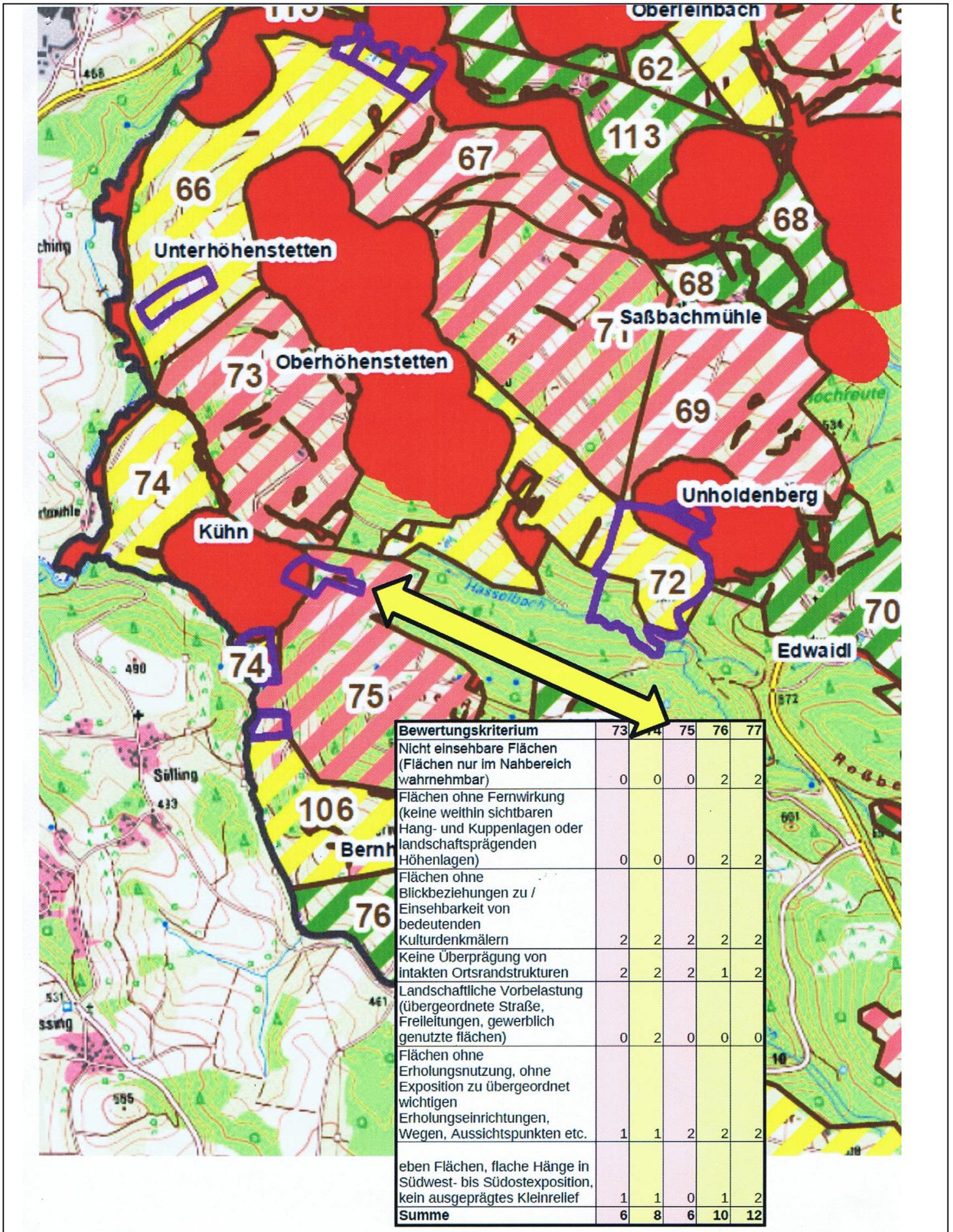




# LAGEPLAN M 1:2000

## KOMPENSATION

AUSZUG AUS DEM STANDORTKONZEPT DER STADT WALDKIRCHEN



# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 20. September 2023 hat der Stadtrat von Waldkirchen zur Errichtung eines weiteren Solarparks in Kühn den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“ geschlossen (gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren)
- In der Zeit vom 12.02.2024 bis 12.03.2024 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 19.03.2024 bis 19.04.2024 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 15.05.2024 hat der Stadtrat Waldkirchen die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt
- In der Zeit vom 04.07.2024 bis 05.08.2024 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 04.07.2024 bis 05.08.2024 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 18. September 2024 fand der Satzungsbeschluss im Stadtrat Waldkirchen statt

## **Städtebau und Umweltauswirkungen**

Nord-östlich der Ortschaft Kühn und westlich vom Hauptort Waldkirchen entfernt soll im Rahmen einer großflächigen Flächennutzungsplan-Ausweisung das Grundstück der Flur-Nummer 453 Gemarkung Unterhöhenstetten mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ein Sondergebiet „SO-Solarenergie“ umgewandelt werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,8457 ha.

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarenergie Kühn II“ liegt in etwa 4,2 km Entfernung des Ortskernes von Waldkirchen.

Das Plangebiet ist definiert und wird eingegrenzt durch eine landwirtschaftliche Fläche und bestehende Gehölzstruktur im Osten, den bestehenden Mischwald im Norden, im Süden den bestehenden Mischwald und die Wohnhäuser von „Kühn“ sowie im Westen die kommunale Straße nach Unterhöhenstetten.

Die bestehenden Waldstrukturen werden geschützt und nicht berührt.

An den Grundstücksrändern werden neue Gehölzstrukturen geschaffen.

Durch den Solarpark entsteht nur geringe Versiegelungsfläche (keine zusätzliche Straße; lediglich kurzer Schotterweg zum Trafogebäude; keine Betonfundamente).

Erneuerbare Energien – Sonnenenergienutzung – sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden (siehe LEP B V 3.6).

Der Schutz des Grundwassers wird nachhaltig verbessert:

Statt des landwirtschaftlichen Anbaues mit entsprechender Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollen neue Grünstrukturen entstehen.