

# BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet



## „SO Solarpark Solla“

---

Gemeinde/Stadt:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Waldkirchen  
Freyung-Grafenau  
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	6
D. Verfahrensvermerke	16
E. Anlagen	17

---

**INGENIEURBÜRO EDER**

Adalbert-Stifter-Straße 83

94145 Haidmühle

[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

[info@ibeder.com](mailto:info@ibeder.com)

**IBE**  
[www.ibeder.com](http://www.ibeder.com)



## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### Bebauungsplan „SO Solarpark Solla“

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 2131 und 2133 (Teilfläche) der Gemarkung Stadl bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1 000 vom 28.08.2023 (Anlage 8). Der Lageplan mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (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) Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostationen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- (4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen aus § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO.

#### § 3

##### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 12.02.2025  
Stadt Waldkirchen

  
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister





## B. Begründung

### 1. Anlass und Zielsetzung

#### 1.1 Anlass der Planung

Am 20.10.2021 hat der Stadtrat Waldkirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „SO Solarpark Solla“ für eine Photovoltaikanlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 131 geändert werden.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 105.749 m<sup>2</sup> (ca. 10,6 ha) befindet sich auf den Flurnummern 2131 und 2133 (Teilfläche) der Gemarkung Stadt in der Stadt Waldkirchen, Ortsteil Solla.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: bestehende Wohnbebauung und die Gemeindeverbindungsstraße
- Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche und Verbindungsstraße
- Süden: Gehölzbestand (bleibt erhalten)
- Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche und Verbindungsstraße

Auf einer Teilfläche des Plangebiets soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen. Es ist eine feste Aufständering mit Modultischen vorgesehen. Die restlichen Flächen sind (private) Grünflächen und Gehölzbestand.

#### 1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Stadt Waldkirchen unterstützt die Förderung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet.

Grundsätzliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- Relativ ebenes Grundstück bzw. solartechnisch geeignete Neigung,
- Kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz,
- Verfügbares Grundstück.

Zudem ist die Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 7. März 2017 zu beachten.

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen.

Die Nutzung der Freiflächenanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeiten, danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. 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.

#### 1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht, Pkt. 6. Alternative Planungsmöglichkeiten.

### 2. Planung und Gegebenheiten

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet für „Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Ferner sind innerhalb des Geltungsbereichs Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dazu gehören Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Modultische zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche (Baufäche) frei wählbar.

#### 2.2 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Schraub- oder Rammfundamenten geplant. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m, die Ausrichtung erfolgt voraussichtlich nach Süden/ Südosten. Die maximale Firsthöhe der für den Betrieb erforderlichen Gebäude wird auf 4,0 m beschränkt.

#### 2.3 Sondernutzungen

Photovoltaikanlagen und die, dieser Nutzung dienenden Gebäude.



### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Hintereben – Böhmzwiesel.

#### **3.2 Wasserversorgung**

Für die Photovoltaikanlage wird kein Trinkwasser benötigt. Die Wasserversorgung ist jedoch durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert.

#### **3.3 Abwasserbeseitigung**

Bei der Photovoltaikanlage fällt kein Abwasser an. Eine Anschlussmöglichkeit des Planungsgebiets an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen ist gegeben.

#### **3.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet großflächig versickern. Größere Ereignisse werden durch die bestehenden Wasserläufe sowie dem „Sollabach“ aufgenommen.

#### **3.5 Abfallwirtschaft**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

#### **3.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

#### **3.7 Einspeisung elektrischer Energie**

Technisch sichergestellt werden muss die Einspeisung der durch die Photovoltaikanlage gewonnene Energie in das Netz der Bayernwerk AG.

#### **3.8 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

#### **3.9 Telekommunikationsnetz**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

### **4. Kosten und Nachfolgelasten**

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen. Der Stadt Waldkirchen entstehen durch die Verwirklichung des Sondergebiets keine Folgekosten.

### **5. Immissionsschutz**

#### **5.1 Schallschutz**

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schalleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen, LfU, Stand Januar 2014). Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt mindestens 20 m. Die zu erwartenden Lärmimmissionen liegen somit unter den gesetzlichen Vorgaben. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind zur Lärminderung von Geräuschen durch Lüftungstechnische Ventilatoren und als Schallschutzmaßnahme für Trafo-/ Wechselrichtergebäude sog. Kulissenschalldämpfer nach dem Stand der Technik einzubauen/ verwenden.

#### **5.2 Elektromagnetische Felder**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagebedingte Elektromspspannanlagen einschließlich Schalfelder, sind Anforderungen und Grenzwerte (zur elektr. Feldstärke und zur magnetischen Flussdichte) zu beachten sofern sie unter den Anwendungsbereich der BImSchV fallen (mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Oberspannung von 1000 Volt oder mehr). Und für Niederfrequenzanlagen, die unter den Anwendungsbereich der BImSchV fallen, sind zum Schutz vor elektrischer Strahlung bestimmte Vorsorgeabstände einzuhalten. Durch die vorgesehene Verlegung von Leitungen ins Erdreich ergibt sich ein Mindestabstand von 1 m.

#### **5.3 Lichteinwirkungen/Blendwirkung infolge Sonnenlicht-Reflektionen**

PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkung durch Lichtreflektionen und Blendwirkung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte



bzw. reflektionsarme Module und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen. Sollte es wieder erwartend je nach Sonnenstand zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Heckenpflanzung, Schilfrohmatten oder dergleichen) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

## 6. Hinweise

### 6.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- bzw. Forstwirtschaft (z. B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- bzw. forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- bzw. Forstwirtschaft auf den Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

### 6.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

*Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet 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 Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund 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.*

### 6.3 Alllasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen

### 6.4 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

Zugänglichkeit:

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber im Vorfeld mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die Anlage Angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

### 6.5 Planunterlagen

Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßentnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aussagen und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden. Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.



## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung möglich).

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung („Der Umweltbericht in der Praxis“) der obersten Baubehörde auf.

#### 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 105.749 m<sup>2</sup> (ca. 10,6 ha) befindet sich auf den Flurnummern 2131 und 2133 (Teilfläche) der Gemarkung Stadt in der Stadt Waldkirchen, Ortsteil Solla.

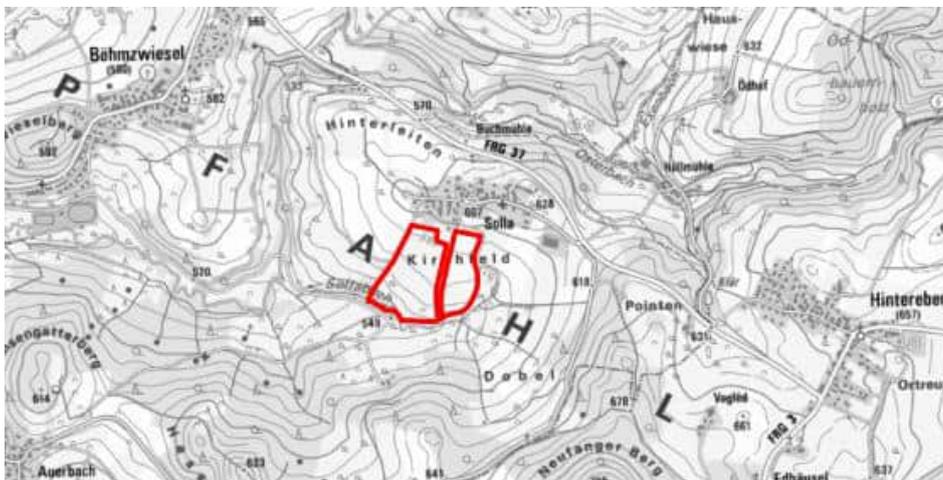
Die Fläche des Geltungsbereichs ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: bestehende Wohnbebauung und die Gemeindeverbindungsstraße
- Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche und Verbindungsstraße
- Süden: Gehölzbestand (bleibt erhalten)
- Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche und Verbindungsstraße

Auf einer Teilfläche des Plangebiets soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen. Es ist eine feste Aufständerung mit Modultischen vorgesehen.



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, Bayernatlas) mit Hinweis auf das Plangebiet (rot dargestellt)

#### 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, es ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereichs Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dazu gehören Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Modultische zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche (Baufläche) frei wählbar. Die Größe des eingezäunten Bereichs beträgt ca. 8,5 ha. Diese Fläche wird durch 1-2 schürige Mahd, Entnahme des Mähguts und Verzicht auf Düngung (kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) bzw. alternativ durch standortgerechte Beweidung extensiv gepflegt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.



#### 1.4 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihre Berücksichtigung

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

##### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des geplanten Photovoltaikparks ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen



*Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen*



## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer und hoher Bedeutung.

Es wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich werden auch die wahrscheinlich auftretenden Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

### 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Die Solarfläche „1“ wird momentan extensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Die Solarfläche „2“ wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet (bzw. als Ackerfläche genutzt). Gemäß der Biotopwertliste ist Solarfläche „1“ den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G211, mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und Solarfläche „2“ den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Die angrenzenden Biotopflächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Die Waldflächen im Süden bleiben ebenfalls weitgehendst erhalten.



*Luftbild (nicht maßstäblich, Bayernatlas)*

#### Auswirkungen:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für einen Solarpark kommt es nur marginal zu Versiegelung von Flächen (Schraub- oder Rammfundamente für Modultische, Wechselrichter-/Trafogebäude, kurze Schotterstraßen). Durch die intensive Nutzung kann sich momentan nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten. Mittelfristig ergibt sich durch die Extensivierung und die Pflegemaßnahmen in diesem Bereich grundsätzlich eine Verbesserung des Lebensraumes.

#### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



## 2.2 Schutzgut Mensch

### Beschreibung:

Die Fläche liegt im ländlichen Raum südlich der Ortschaft Solla (Stadt Waldkirchen) auf landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden. Die Fläche selbst ist nicht für die Naherholung oder ähnliches erschlossen. Der Standort ist aufgrund der Tallage nur gering einsehbar. Eine Einsehbarkeit ist hauptsächlich von den angrenzenden Feldwegen gegeben, um eine Sichtbeziehung einzuschränken bzw. abzumildern ist die Anlage von Grünstrukturen (Eingrünung) vorgesehen.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Lärm- und Abgasbelastungen durch die an- und abfahrenden LKW. Diese fallen allerdings aufgrund der relativ kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt.

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schalleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen, LfU, Stand Januar 2014). Bei gegebenen Abstand bringt der Betrieb der Anlage keine nennenswerten Lärmimmissionen mit sich. Außerdem ist zur Abschirmung eine Eingrünung vorgesehen.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

### Auswirkungen:

Im Vorhabensbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf den Solarparkflächen bleibt der Oberboden weitgehend erhalten. Zur Befestigung der einzelnen Modultische werden Schraub- oder Rammfundamente eingesetzt, wodurch ein Bodeneingriff vermieden wird. Eine Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der geplanten Wechselrichter-/ Trafogebäude. Geländemodellierungen im großen Stil finden nicht statt. Der zuvor landwirtschaftlich genutzte Boden kann sich regenerieren und steht dann der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung im Plangebiet und die damit verbundene Einstellung der Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmittel erfährt die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit. Positiv zu vermerken ist die Schaffung der geplanten Grünzone. Die Auswirkungen im Geltungsbereich werden als positiv für das Schutzgut Boden eingestuft. Somit ist die Gesamtbeurteilung des Schutzgutes als gering einzustufen.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.



## 2.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Auswirkungen:

Durch das mäßig extensiv genutzte Grünland und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel verringert sich eine mögliche Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet.

Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen.

Folgende Festsetzungen werden zum Schutz des Schutzgutes Wasser im Bebauungsplan getroffen:

- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breiflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen verboten.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

### Beschreibung:

Das Klima in Waldkirchen ist gemäßigt und warm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5°C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 996 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Mit der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen ist keine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden.

### Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten, die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr ist als marginal zu betrachten. Sie stellt im Hinblick auf das Klima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen. Luftaustauschbahnen sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bebauten Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht demnach nur Veränderung in sehr geringem Maße nach sich.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Das Landschaftsbild ist derzeit neben wenigen baulichen Anlagen und Gebäuden vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldbestand geprägt. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Der Standort ist aufgrund der Tallage nur gering einsehbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird zwar beeinträchtigt, da aber gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen eine Anreicherung mit naturnahen Strukturen umgesetzt wird, kann dieser Eingriff eingeschränkt bzw. abgemildert werden.

### Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.



Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Wirkung in der Landschaft wird überwiegend auf den Mittel- bzw. Nahbereich beschränkt. Für die breite Öffentlichkeit ist die Photovoltaikanlage aufgrund der Topographie/ Tallage und bestehender Waldbestände nicht wahrnehmbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird zwar beeinträchtigt, da aber gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen eine Anreicherung mit naturnahen Strukturen umgesetzt wird, kann dieser Eingriff eingeschränkt bzw. abgemildert werden. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut können als mittlere Erheblichkeit beurteilt werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel

Es ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Bekannte Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden. Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten sollten, wie z. B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden. Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern – die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führen könnten – bekannt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt, d. h. die Flächen werden weiterhin bearbeitet und es werden keine extensiven Flächen am Rande angelegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brachliegen. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

## 4. Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

### 4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im betroffenen Bereich, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden, somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren keine Tier- und Pflanzenarten i. S. d. §§ 39 und 44 BNatSchG beeinträchtigt werden.



## 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

### 5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (keine Ausschlussflächen).
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte).
- Fachgerechter Umgang mit Boden (Verlegung der Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen innerhalb des Pflughorizontes).
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 0,15 m (barrierefrei für Klein- und Mittelsäuger) bzw. anderweitige Einzäunungen die dieselbe Durchlässigkeit gewährleisten.
- Extensive Bewirtschaftung der anzusäenden Fläche unter den Modultischen ohne Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut. 1- bis 2- schürige Mahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) oder standortangepasster Beweidung.
- Pflanzung von autochthonen Gehölzen zur besseren Einbindung in die Landschaft (Eingrünung). Die dargestellten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamente für die Modultische.
- Ausführung von Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belag (Schotter).
- Beim Bau von baulichen Anlagen im Geltungsbereich ist der Boden schichtgerecht auszubauen und zu lagern. Oberboden ist im Bereich der Pflanzflächen zur Eingrünung mit einer maximalen Schichtdicke vom 0,3 m wieder einzubauen.

### 5.2 Ausgleich und Einstufung

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) in Verbindung mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011 und dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014).

#### 5.2.1 Vereinfachte Vorgehensweise

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Schreiben der Obersten Baubehörde vom 14.01.2011 bzw. 19.11.2009 zur Anwendung.

#### 5.2.2 Regelverfahren

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe ca. 105.749 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche mittlerer Bedeutung einzustufen. Die Solarfläche „1“ wird momentan extensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Die Solarfläche „2“ wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist Solarfläche „1“ den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G211, mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und Solarfläche „2“ den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Die angrenzenden Biotopflächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Die Waldflächen im Süden bleiben ebenfalls weitgehendst erhalten.

#### Bestandserfassung und Ausgleichsbedarf:

Das Planungsgebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Wiesenfläche	88.599 m <sup>2</sup>
Kartiertes Biotop + Wald und Wiesenfläche	17.150 m <sup>2</sup>
Gesamt ca.	105.749 m <sup>2</sup>



Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

### „SO<sub>PV</sub>“ Flächen mit niedrigem Versiegelungs-/Nutzungsgrad

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- und Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 72.690 m<sup>2</sup>.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor nach Leitfaden bzw. Schreiben der Obersten Baubehörde zur Freiflächen-Photovoltaik	Ausgleichsfordernis/-fläche
Bereich innerhalb Baugrenze (BNT G212 bzw. G11)	72.690 m <sup>2</sup>	0,2	14.538 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche (gewählt)</b>			<b>14.538 m<sup>2</sup></b>
Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214)	2.522 m <sup>2</sup>	Aufwertungsfaktor	2.522 m <sup>2</sup>
Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214), zwischen Zaun und Baufenster	7.016 m <sup>2</sup>	Aufwertungsfaktor	7.016 m <sup>2</sup>
(M1) Artenreiches Extensivgrünland, inkl. Heckenstrukturen (BNT G214)	1.555 m <sup>2</sup>	Aufwertungsfaktor	1.555 m <sup>2</sup>
(M2) Artenreiches Extensivgrünland, inkl. Heckenstrukturen mit ausgeprägtem Saum (BNT G214)	4.743 m <sup>2</sup>	Aufwertungsfaktor	4.743 m <sup>2</sup>
Kartiertes Biotop + Wald- und Wiesenflächen	17.150 m <sup>2</sup>		Bleibt unberührt
<b>Gesamt Ausgleichsfläche</b>	<b>15.839 m<sup>2</sup></b>	<b>1,0</b>	<b>15.839 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>105.749 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ausgleichflächenbilanz</b>			<b>+ 1.301 m<sup>2</sup></b>

### Festlegung des Kompensationsfaktors:

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gilt das Schreiben der OBB vom 19.11.2009. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden dazu in Bayern folgende Leitlinien herangezogen:

- Die Bezugsbasis für die Bemessung des Kompensationsbedarfs ist die gesamte mit Solarmodulen überstellte Anlagenfläche. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes gilt somit folgende Regel:  
**Kompensationsbedarf = Basisfläche x Kompensationsfaktor**
- Nicht zur Basisfläche hinzugerechnet werden mindestens 5 m breite Grünstreifen und Biotopflächen innerhalb der Anlage, die zum Beispiel der optischen Gliederung dienen. Entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" wird generell die Kategorie I, Typ B mit dem Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5 herangezogen. Wenn es sich dabei um keine sensible Landschaft handelt (Landschaftsbild, Erholung), liegt der Ausgangswert in der Regel bei 0,2 (vgl. hierzu auch Schreiben der OBB vom 19.11.2009).
- Eingriffsmindernde Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsbedarf um 50 % verringern (z.B. von 0,2 auf 0,1). Die Verringerung des Kompensationsbedarfes kann dabei allerdings nicht durch punktuelle Einzelmaßnahmen erzielt werden. Beispiele hierfür sind unter anderem die Verwendung von standortgemäßen, autochthonem Saat- und Pflanzgut sowie die Neuanlage von Biotoperelementen (z. B. Lesesteinhaufen, Kleingewässer) in Verbindung mit einer sinnvollen Biotopvernetzung zur umgebenen Landschaft.
- Bei einer Eingrünung der Anlage (insbesondere mit Hecken und Gehölzen) ab 5 m Breite kann der Grünstreifen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

### Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 14.538 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme soll innerhalb der Einzäunung bis zur Baugrenze umlaufend das bisher mäßig extensiv bzw. intensiv genutzte Grünland (BNT G212 bzw. G11) in artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) überführt werden. Ebenfalls innerhalb der Baugrenze, im Bereich der Modulreihen soll das vorherrschende Intensivgrünland ebenfalls extensiviert werden. Eine Anrechnung dieser Flächen auf den Ausgleichsumfang erfolgt „auf der sicheren Seite liegend“ nicht.

Außerhalb der Einzäunung ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland (BNT G214, Maßnahmen Nr. „M2“) inkl. Heckenstrukturen mit ausgeprägtem Saum vorgesehen. Diese dient zugleich der Einbindung in das Landschaftsbild und Beschränkung der Einsehbarkeit (Schutzgut Landschaftsbild). Es sind nur gebietseigene Gehölze (gemäß Pflanzliste) zu verwenden, diese sind dreireihig oder im Dreiecksverband anzuordnen mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Für die Hecke sind mindestens 10 % Bäume



1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Für die Neupflanzungen ist ein Wildverbiss-Schutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzung bzw. nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen.

Innerhalb der Einzäunung sind aufgrund der Exposition und teilweisen Einsichtigkeit zur Gliederung auch Heckenstrukturen (Maßnahmen Nr. „M1“) erforderlich. Es sind nur gebietseigene Gehölze (gemäß Pflanzliste) zu verwenden, diese sind dreireihig oder im Dreiecksverband anzuordnen mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m.

Die Ansaat aller Grünflächen soll bevorzugt in Form einer Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen erfolgen. Alternativ ist zertifiziertes (autochthones) Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 19 zu verwenden. Extensive Pflege der Flächen durch 1- bis 2- schürige Mahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Festlegung des Mahdzeitpunktes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt sechs bis acht Wochen danach). Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der technischen Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (siehe Artenliste) und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Maßgeblich hierfür ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Waldkirchen hat den grundsätzlichen Aufstellungsbeschluss dieses Vorhabens gefasst. Überlegungen zu Standortmöglichkeiten im Stadtgebiet Waldkirchen werden künftig im Rahmen eines „Standortkonzeptes“ für das Stadtgebiet Waldkirchen“ angestellt. Dies ist erforderlich, da nach § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der bayerischen Staatsregierung vom 01.01.2020 anzupassen sind.

Grundsätzlich sind nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (siehe LEP 6.2.1). Vorrangig sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten – z. B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen oder Konversationsstandorte – realisiert werden (siehe LEP 6.2.3). Ein generelles Anbindegebot zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft besteht bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht, da es sich hierbei um keine Siedlungsfläche im Sinne dieses Ziels handelt (siehe LEP 3.3). Städtebaulich ist eine Anbindung an und für sich dennoch sinnvoll, allerdings sollen die vorhandenen ortsangebundenen Flächen überwiegend für die Erweiterung von Siedlungen und Gewerbegebieten freigehalten werden. Daher wird angebondenen Flächen nicht primär der Vorzug gewährt.

## **7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) in Verbindung mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011 bzw. 19.11.2009 und der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014) herangezogen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Zuständigkeit für die Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Stadt/ Gemeinde.



## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde der Standort südlich der Ortschaft Solla gewählt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering



## D. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 20.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Solla“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2022 in der Waldumschau und 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 27.04.2022 bis 30.05.2022 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.04.2022 in der Waldumschau und auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 27.04.2022 bis 03.06.2022 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 zu Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Der Stadtrat hat am 21.09.2022 die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.04.2023 durch Aushang an der Amtstafel und auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 04.04.2023 bis 12.05.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.06.2023 die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Stadtrat hat den Entwurf als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung

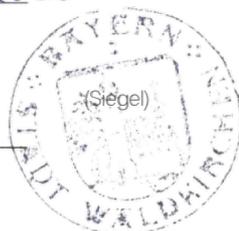
Der Bebauungsplan wurde am 12.02.2025 ausgefertigt.

### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.02.2025 durch Aushang an der Amtstafel und auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 12.02.2025  
Stadt Waldkirchen

Pollak, 1. Bürgermeister





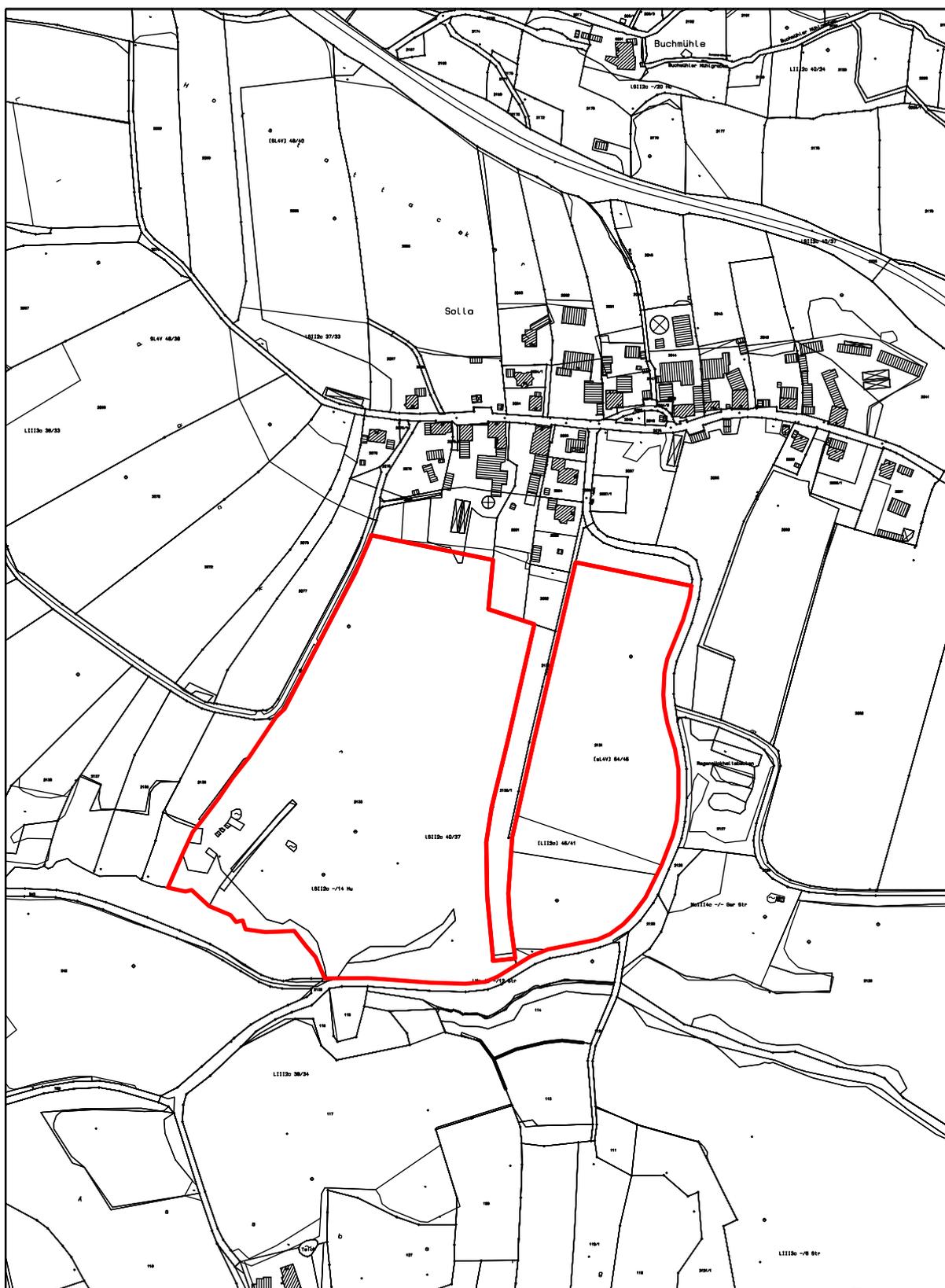
## E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5 000
Anlage 2:	Flächennutzungsplan - neu	M = 1 : 5 000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5 000
Anlage 4:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25 000
Anlage 5:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5 000
Anlage 6:	Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5 000
Anlage 7:	Übersicht LSG Bayerischer Wald mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5 000
Anlage 8:	Bebauungsplan „SO Solarpark Solla“	M = 1 : 1 000



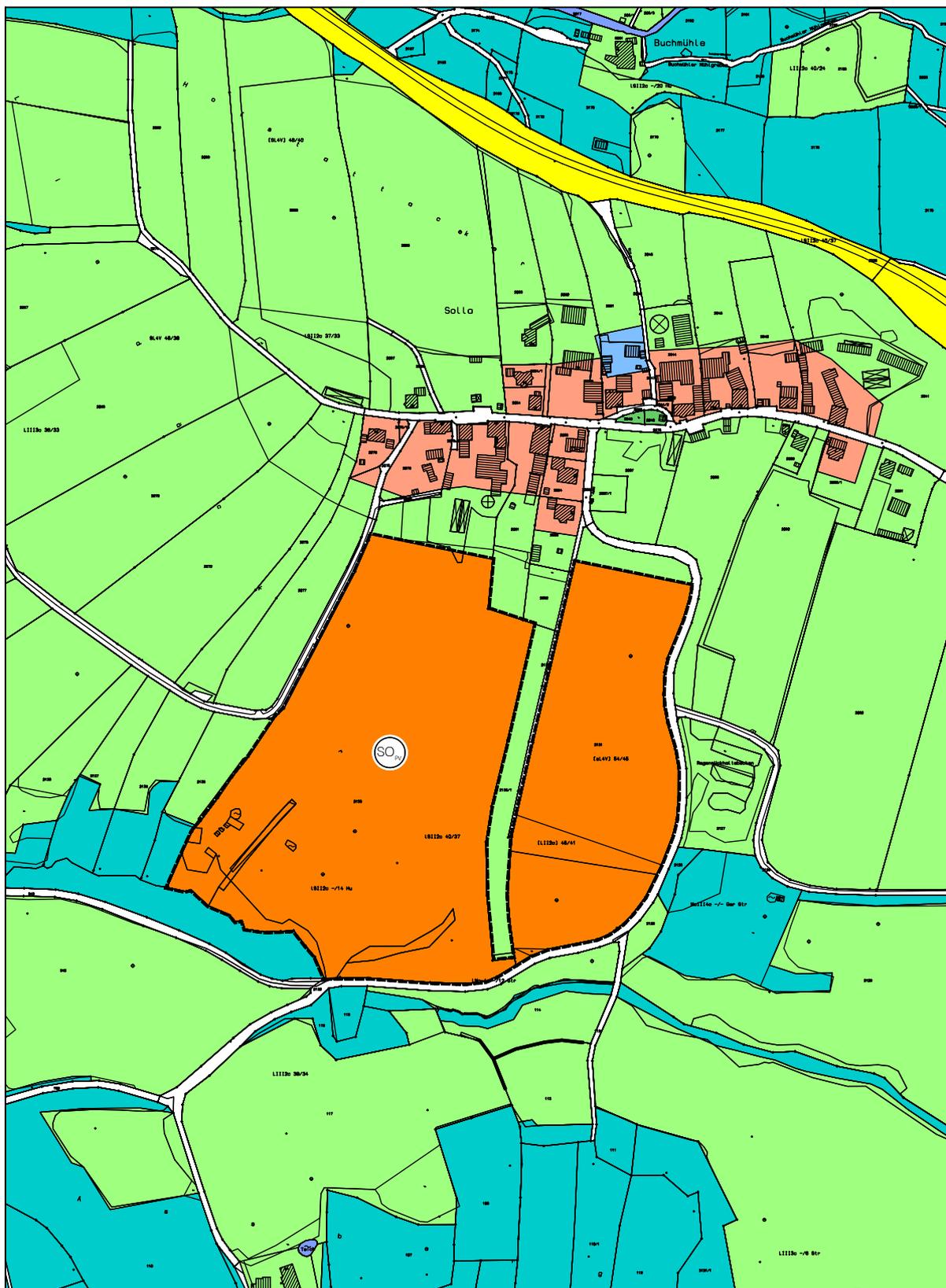
Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5 000



Anlage 2: Flächennutzungsplan - neu -

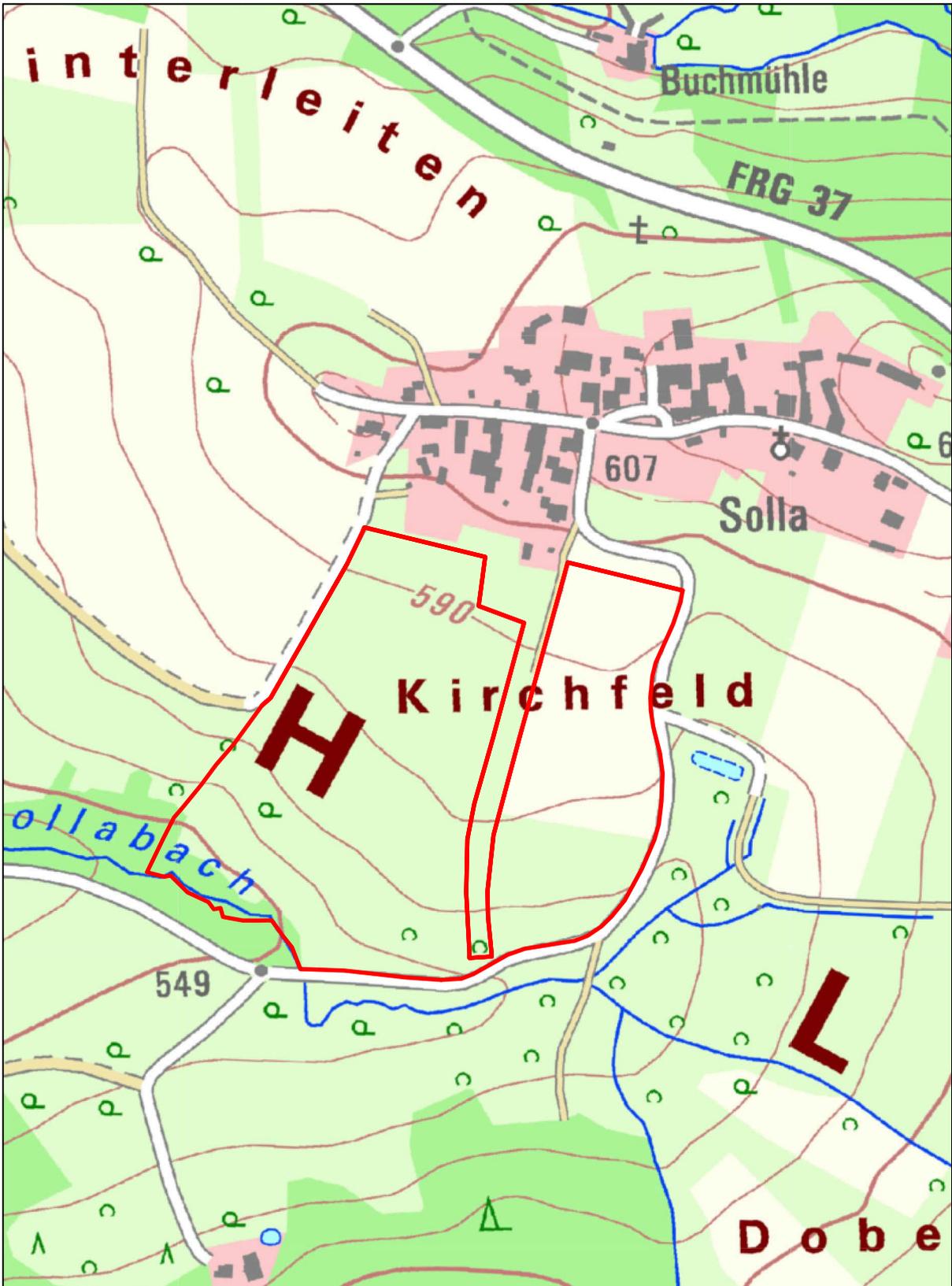
M = 1 : 5 000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

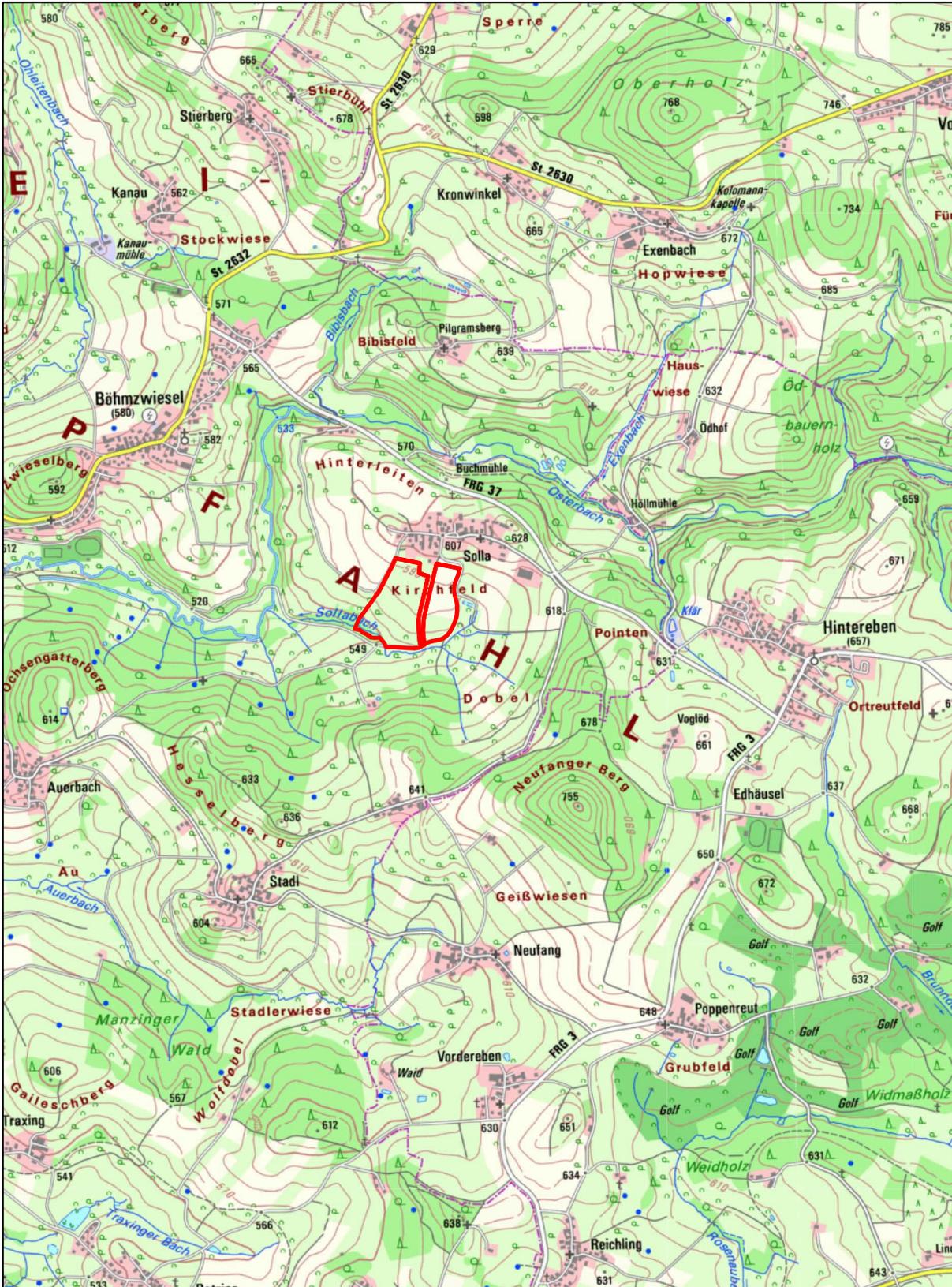
M = 1 : 5 000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25 000





Anlage 5: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

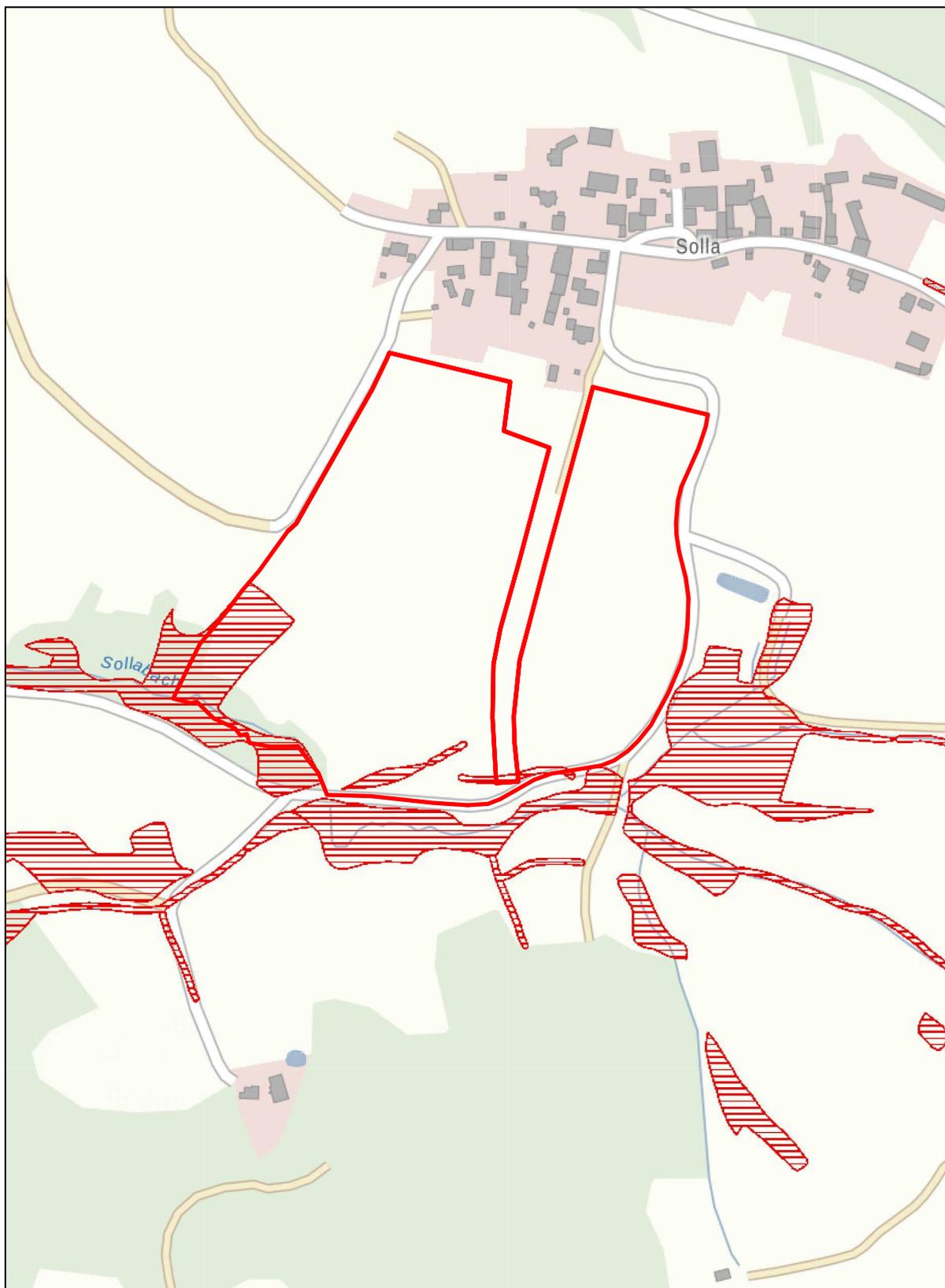
M = 1 : 5 000





Anlage 6: Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet

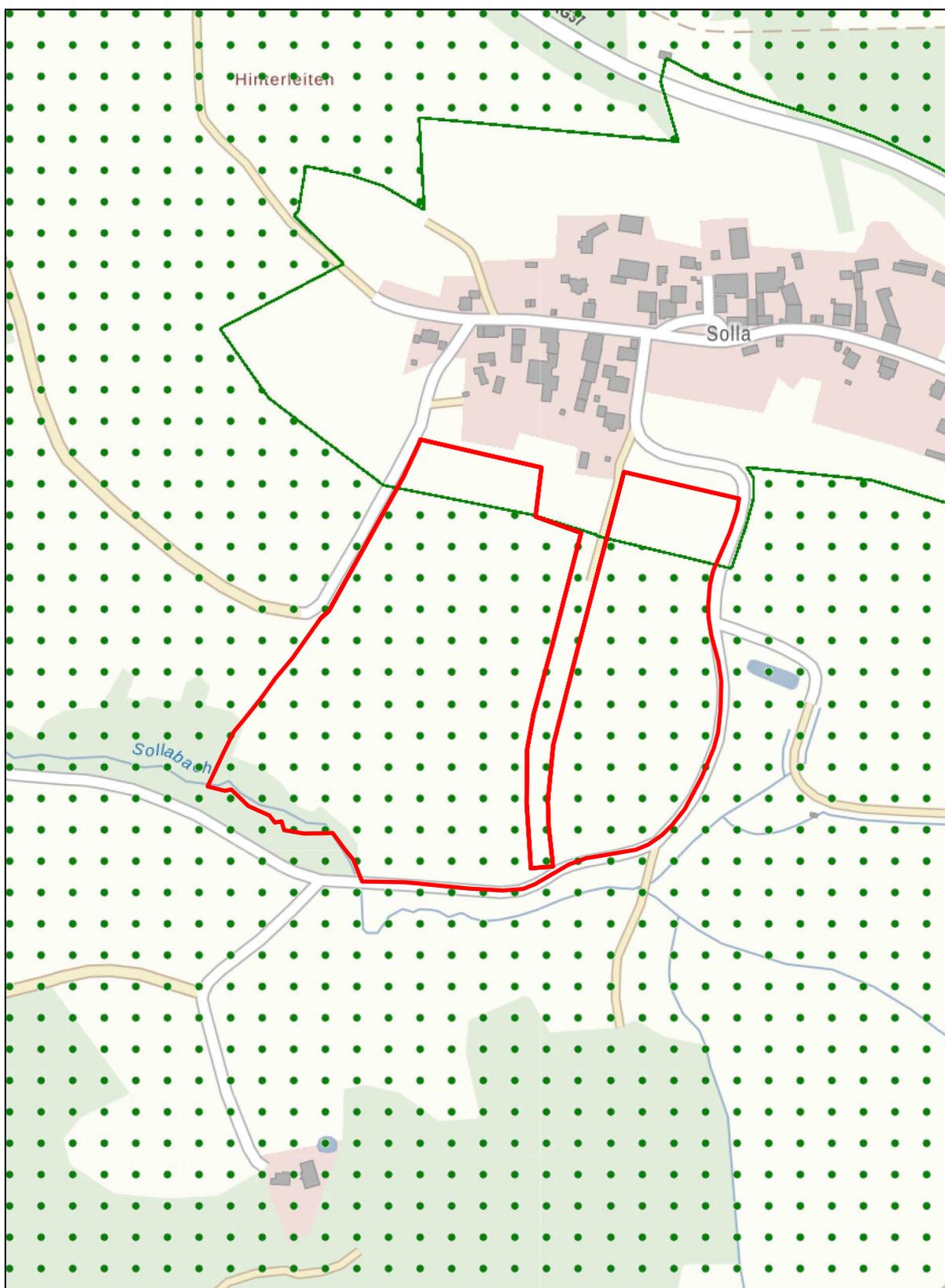
M = 1 : 5 000

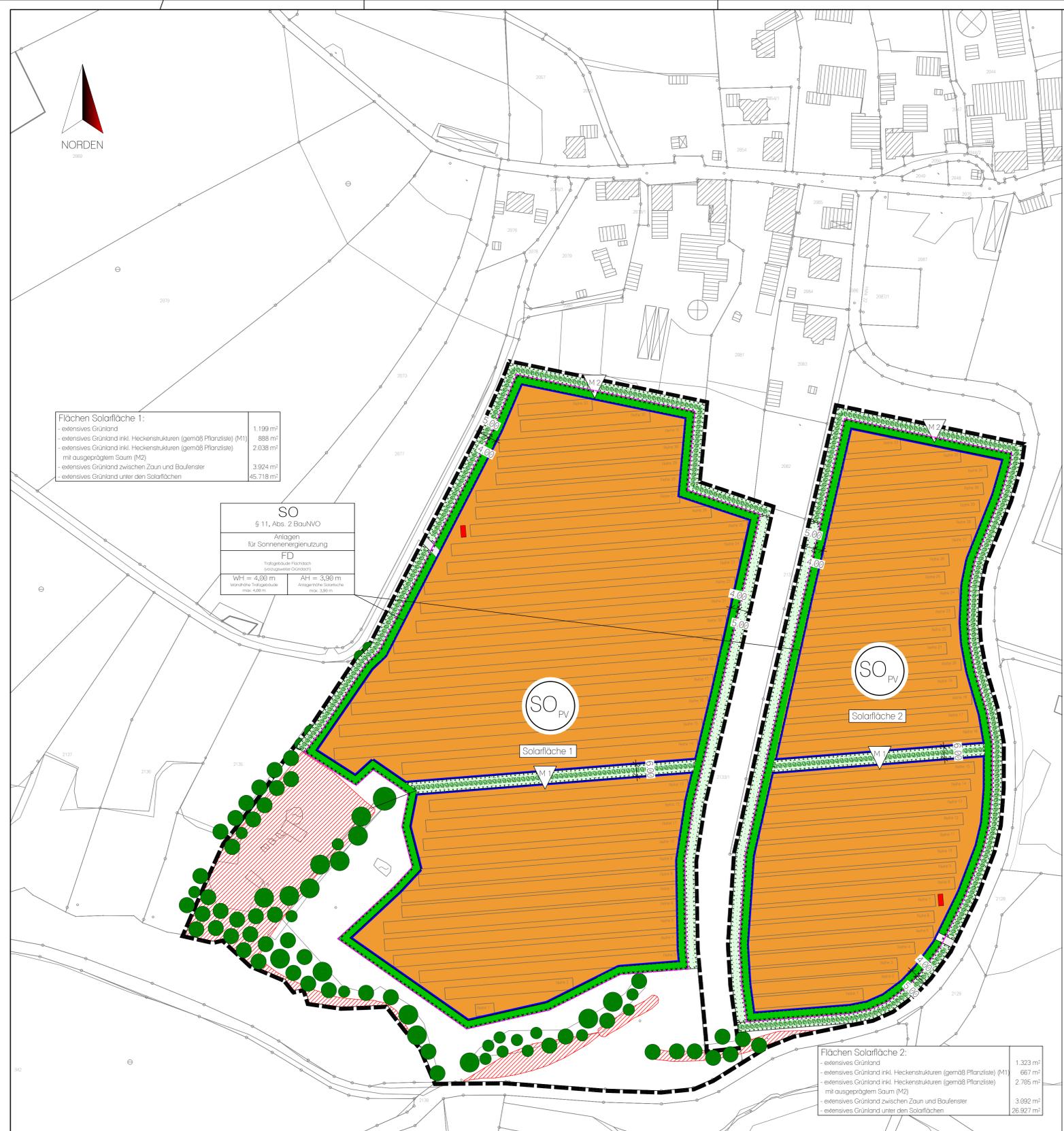




Anlage 7: Übersicht LSG Bayerischer Wald mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5 000





### Zeichenerklärung planliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**SO<sub>PV</sub>** Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trifaststationen sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.  
Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesflächen.  
(Festsetzung Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Die Grundfläche der möglichen Gebäude & baulichen Anlagen, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (z. B. Trafos, etc.), darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten (Modulscheite zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeit innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

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

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**7. Sonstige Planzeichen**

### Zeichenerklärung planliche Hinweise

mögliche Photovoltaikmodule

möglicher Standort Trafostation

Bemessung [m]

amtlich kartierte Biotopkartierung (nachrichtlich übernommen)

Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

### Textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanZO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen maßgebend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksnummern 2131 und 2133 (Teilfläche) der Gemarkung Solla.

**1. Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.  
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trifaststationen sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die Grundfläche der mögl. Gebäude & baulichen Anlagen, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (z. B. Trafos, etc.), darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten (Modulscheite zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeit innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

**3. Bauweise**  
Funktionsbedingt gemäß Planarstellung.  
Verwendung von Schraub- und Rammpfundamenten (für Modulhalterung).  
Maximale Modulhöhe 3,50 m.

**4. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

**5. Zufahrten**  
Es werden keine neuen Zufahrten für das Vorhaben geplant. Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten genutzt. Die Zufahrt innerhalb des Geltungsbereichs wird mit sicherstellenden Belägen ausgeführt.

**6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- die Flächen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die maximale Firsthöhe wird auf 4,00 m ab der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserundurchlässigen Decken zu befestigen.

**7. Blendwirkung, elektromagnetische Felder, Lärm**  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagebedingte Elektrospannungsanlagen einschließlich Schaltfelder, sind Anforderungen und Grenzwerte für elekt. Felder und für magnetische Flussdichte zu beachten, sofern sie unter den Anwendungsbereich der BImSchV fallen (mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Ober-spannung von 1000 Volt und mehr). Und für Niederfrequenzanlagen, die unter den Anwendungsbereich der BImSchV fallen, sind zum Schutz vor elektrischer Strahlung, bestimmte Vorsorgeabstände einzuhalten. Durch die vorgesehene Verlegung von Leitungen ins Erdreich ergibt sich ein Mindestabstand von 1 m.  
Bei einer Überschreitung der Grenzwerte erfolgt unverzüglich eine Weiterleitung an das Landratsamt Freyung-Grafenau. PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefährten, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen infolge Lichtreflexion durch Lichtreflexionen und Blendwirkung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungs- und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Module und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen. Sollte es wider Erwarten je nach Sommer zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Heckenpflanzung, Schirmrahmen oder dergleichen) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermeiden wird.  
Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafos die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landratsamt für Umwelt wurden Schalleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 28 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsgrenze der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photo-

### Textliche Festsetzungen

vollst. Freiflächenanlagen, LUL, Stand. Januar 2014). Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von mind. 28 m sind einzuhalten. Die zu erwartenden Lärmimmissionen liegen somit unter den gesetzlichen Vorgaben. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind zur Lärminderung von Geräuschen durch Lüftungstechnische Ventilatoren und als Schallschutzmaßnahmen für Trafos-/ Wechselrichtergebäude sog. Kulissen-schalldämpfer nach dem Stand der Technik einzubauen/ verwenden.

**8. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind ohne Sockelmauer herzustellen.  
Umzäunung barrierefrei für Kleinstwägen (Zaunabstand vom Boden mind. 15 cm)  
**Zaunart:**  
Einfriedungen sind als Gitter- und Maschendrahtzaune zulässig.  
Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.  
**Zaunhöhe:**  
Maximal 2,00 m über Gelände und einem Überstupschutz zulässig.  
**Zaunart:**  
In Bauart der Zaunkonstruktion.

**9. Werbeanlagen**

- Eine Werbefläche ist nur als Informationszettel zulässig.
- Die Ansichtfläche vorne darf max. 1,0 m² betragen.
- Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

**10. Aufschüttungen, Abgrabungen**

- Auf natürlichen Geländeverlauf ist zu achten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände-verlauf von 1,0 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Bösch-ungen herzustellen.

**11. Elektrische Leitungen**  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Das "Merkmale über Baumstandorte und urtümliche Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der For-schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, ist zu beachten. Die Abstände von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) sind von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.  
Der Beginn aller Maßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgen rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungslegung in öffentlichen Straßenraum der Stadt Waldkirchen oder anderer Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

**12. Wasserwirtschaft**  
Die Versickerung von Oberflächenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Ein evtl. Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Bundesanlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.  
- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu ver-sickern (§ 55 Abs. 2 WHG).  
- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken.  
- Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen.  
- Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstückflächen verboten.

**13. Flurschäden**  
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt Waldkirchen wieder herzustellen.

### Textliche Festsetzungen

**2. Sonstige Festsetzungen**

**2.1 Oberboden**  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung dieser baulichen Anlage, sowie bei Veränderung der Oberfläche ausgebeugt wird, ist in naturnahem Zustand zu erhalten, vor Verarmung und Vergründerung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.

**2.2 Tragflächen/Solarpflanzflächen**  
Die Tragflächen sind die einzigen festen Gebäude im Solarpark.  
Die Streifen zwischen den Solarflächen sollen als extensive Grünflächen ausgebildet werden.

**3. Durchführungsvorgang/Rückbauverpflichtung**

a) Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvorgang abzuschließen.  
b) Die Nutzung des Sondergebietes "SO Solarpark Solla" ist nur solange zulässig wie die Stromerzeugung aufrecht erhalten wird. Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Erdoberfläche rückenstandslos zu entfernen. Für die Bepflanzung gilt keine Rückbauverpflichtung. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und desbezugliche dingliche Absicherung ist von der Stadt sicherzustellen.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

**4.1 Grünflächen**  
Die Anzahl aller Grünflächen soll bevorzugt in Form einer Mahdübertragung aus geeigneten Spenderflächen erfolgen. Alternativ ist zertifiziertes Regioagrotop der Herkunftsregion UG 19 zu verwenden oder Entwicklung durch Sukzession (BNT-Zielzustand G214, artreiches Extensivgrünland). Pflege der Flächen durch 1- bis 2-schürige Mahd mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen) und Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt sechs bis acht Wochen danach. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Resen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia, etc.) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfung der Neophyten, am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.  
Die Pflanzungen auf Grünflächen sind in der auf die Fertigstellung der technischen Anlagen folgende Vegetationsperiode durchzuführen (siehe Artenliste) und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Möglicherweise ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzung ebenfalls den Güteranforderungen zu entsprechen haben und atypisch zu entwickeln sind.  
**4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

a) Die Heckenplanung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nur autochthone, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LUJ Bayern) zu verwenden, diese sind dreihellig oder im Dreiecksverband mit einem maximalen Pflanzenabstand von 1,5 x 1,5 m anzuordnen. Die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) sind einzuhalten für die Hecke sind mindestens 10 % Heister zu pflanzen. Der unmittelbare Umfeld der Pflanzungen (Radius ca. 50 cm) ist in den ersten vier Jahren ab Pflanzung einmal jährlich (frühestens im Juli) auszumähen. Für Neupflanzungen ist ein Wildweibels-Schutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach ausreicher Entwicklung der Pflanzung bzw. nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen.

b) Die angrenzenden Biotopflächen (im Süden) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn sind die gesetzlich geschützten Biotope mit einem Fließband oder einem Bauzaun zu kennzeichnen und vor Beeinträchtigung zu schützen.  
c) Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und pflegen.  
d) Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.  
e) Die Kompensationsmaßnahme ist durch die Stadt Waldkirchen mit Interferenzen an das Bayerische Landratsamt für Umwelt zur Erfassung im Ökolflächenkataster zu melden.

### Textliche Festsetzungen

**4.3 Artenliste**

Bäume, Heister:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corpus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hirtentiegel
Corlyus avellana	Hassel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität Gehölzpflanzung:  
mind. 10 % Heister 3xv, 100-150 cm und 90 % Sträucher 2xv, 60-100 cm

Fremdländische Koniferen wie Thuja oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntblaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

### Textliche Hinweise

**5.1 Landwirtschaft**  
Der Betreiber grenzt an land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- bzw. Forstwirtschaft (z.B. Staub) einschadungslos hinzunehmen. Eine Haltung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haltungserklärung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- bzw. forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundstücks ist eine ordnungsgemäße Land- bzw. Forstwirtschaft auf den Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunreinigung der überplanten Fläche während der Nutzungs-dauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswasen eventuelle Schadstoffe durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Die durch die regelmäßige Pflege besetzten Flächen in der Nachbarschaft vermeiden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemäht werden.  
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochaltpflanzungen im Grenzgebiet zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

**5.2 Melde- und Sicherungsbeding beim Aufrufen von Bodenerkennern**  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodenerkennern der Meldepflicht an das Bayerische Landratsamt für Denkmalfpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DStGH unterliegen.

**5.3 Altlasten**  
Sollen während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

**5.4 Brandschutz**  
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein.  
**Zugänglichkeit:**  
Etwasige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zutritt muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die Anlage angetroffen sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

**5.5 Planunterlagen**  
Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GBR ist zur genauen Maßnahme geeignet.  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flakarte der Vermessungsämter.  
Höhenlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.  
Ausgaben und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.  
Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

## BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan Sondergebiet

### „SO Solarpark Solla“

<p>Satzungsbereich</p> <p>Satzungsfassung vom 28.08.2023</p> <p>Entwurf vom 10.03.2023</p> <p>Vorentwurf vom 04.04.2022</p>	<p>Gemeinde/Stadt: Waldkirchen</p> <p>Landkreis: Freyung-Grafenau</p> <p>Regierungsbezirk: Niederbayern</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Bemerkungen:</p> <p>Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flakarte der Vermessungsämter.</p> <p>Höhenlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>	<p>Ausgaben und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.</p>	<p>Nachrichtlich übernommen:</p> <p>Höhenlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Waldkirchen, den <b>17.02.2023</b></p> <p>Stadt Waldkirchen</p> <p>Polak, 1. Bürgermeister</p>	<p>NORDEN</p>	<p>Plandatum: 28.08.2023</p> <p>Projektnummer: 2022_001_BLP</p> <p>Plannummer: Anlage B</p> <p>Gezeichnet: EM</p> <p>Maßstab: 1 : 1.000</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**INGENIEURBÜRO EDER**

Adalbert-Sillier-Straße 83 Tel. (08556) 9728623

94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624

www.ibeder.com info@ibeder.com

Dieser Plan ist nach § 214ff. Urheberrechtlich geschützt. Vererbungen - auch ausgesetzte - sind ohne Zustimmung des Verfassers unzulässig. Copyright by Ingenieurbüro Eder

H16 - 594 / 1325 (0.79m) Seite 25 von 25 Alpin 2023