

Stadt Waldkirchen



1. Änderung Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	6
C. Umweltbericht	8
D. Verfahrensvermerke	9
E. Anlagen	10

A. SATZUNG

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

1. Änderung des Bebauungsplanes

„SO Solarenergie Kühn II“

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück der Flurnummer 453, Gemarkung Unterhöhenstetten bildet den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „SO Solarenergie Kühn II“ . Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 27.03.2025. Der Lageplan (Anlage 1) mit seinen planlichen Festsetzungen 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
- Einzäunung
- Gebäude als Lagerhalle / Stallung / Maschinenhalle

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

§ 3 Textliche Festsetzungen

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**

**Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht mit dieser Bebauungsplan-Änderung geändert werden**

Die Nummern folgen dem rechtskräftigen Bebauungsplan

3.1 Maß der baulichen Nutzung

0,40 **GRZ** (§ 19 BauNVO)

3.2 Zweckbestimmung der baulichen Anlage

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes zur Unterbringung von Geräten für die Bewirtschaftung der beiden Solaranlagen (Kühn I + Kühn II) zur Unterbringung von Schafen im Winter (aus den beiden Solaranlagen) und für die Futterlagerung (Heu, Krafffutter) für die Tierhaltung.

3.3 Gestaltung von baulichen Anlagen

1a) Gestaltung des Lagergebäudes/Stallung/Maschinenhalle:

1a.1 Das Gebäude ist mit einem Satteldach auszuführen.

1a.2 Die Außenwände des Gebäudes sind als verputzte Wände mit gedeckten Farben herzustellen.

1a.3 Dachneigung: 16-25°

1a.4 Wandhöhen: bergseits 3,50 m
 talseits 4,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

4) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,75 m zulässig.
- 4.4 Das Gebäude ist so zu setzen, dass beim Gebäude bergseits diese Seite als Stützwand dient

Ansonsten keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan.

3.4 Weitere textliche Festsetzungen

3.4.2a Lagerhalle / Stallung / Maschinenhalle

Die Lagerhalle/Stallung/Maschinenhalle ist ein weiteres festes Gebäude im Solarpark.

Für dieses Gebäude ist eine Retentionszisterne von 9,0 m³ einzubauen.

Diese dient auch dazu, Wasser für die Schafe (für die Tränkung während der Wintermonate) zu bekommen.

Das überschüssige Wasser wird mittels Drosselklappe der Muldenrigole zugeführt.

Ansonsten keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan.

3.5 Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag wurde bereits zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabensträger geschlossen.

3.6 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Nach Abs. 3 wird von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 abgesehen.

3.15 Baumfallgrenze

Die neue Lagerhalle/Stallung liegt innerhalb der Baumfallgrenze.

Daher ist das Gebäude so zu konstruieren, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen kann, so dass die im Gebäude befindlichen Tiere nicht verletzt werden können.

§ 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.“

B. BEGRÜNDUNG

Die Nummern folgen dem rechtskräftigen Bebauungsplan

1.0 Allgemeines

Vorhabensträger und Bauherr der 1. Bebauungsplan-Änderung ist:

**Marcus Fröhler
Unterhöhenstetten 31a
94065 Waldkirchen**

2.0 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen 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 29. Januar 2025 hat der Stadtrat Waldkirchen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Kühn II“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO beschlossen.

Die Änderung betrifft lediglich den Neubau einer Lagerhalle/Stallung/Maschinenhalle innerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan.

Dieses Gebäude dient dazu, dass die Schafe – welche die „Mäharbeit“ bei den beiden Solaranlagen „Kühn I + Kühn II“ durchführen – in der Winterzeit untergebracht werden können.

Die Schafe benötigen im Winter Futter und hierzu ist neben dem kleinen Stall auch Lager für Heu und Kraftfutter erforderlich.

Außerdem müssen – trotz „Mäharbeit“ durch die Schafe – mittels Mähmaschinen 1 oder 2 Schnitte jährlich zusätzlich gemacht werden.

Auch diese Maschinen sind in der neuen Lagerhalle unterzubringen.

4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle / Stallung / Maschinenhalle zu erreichen.

9.0 Erschließungen

9.1 Straßen

Die bisherige landwirtschaftliche Zufahrt wird für das geplante Gebäude genutzt.

9.2 Wasserversorgung

Für die Solaranlage wird kein Trinkwasser benötigt.

Jedoch wird für die Stallung – zur Tränkung der Schafe – Wasser benötigt. Dieses Wasser wird aus der Wasserzisterne gewonnen, wobei eine Filteranlage zusätzlich einzubauen ist.

9.3 Abwasserentsorgung

Bei der Solaranlage fällt kein Abwasser an.

Auch bei der Lagerhalle/Stallung fällt kein Abwasser an. Der Bereich der Stallung wird mit Streu ausgelegt. Die Mist-Abfuhr wird von einem Landwirt Flurstück 452 übernommen.

Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

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.

Für die Lagerhalle/Stallung ist eine Retentionszisterne von 9,0 m³ einzubauen.

Diese dient auch zur Tränkung der Schafe im Winter.

Mittels Drosselklappe wird das überschüssige Oberflächenwasser der Muldenrigole zugeführt.

17.0 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich auch durch die geplante Lagerhalle/Stallung/Maschinenhalle keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan) innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Dies wurde bereits festgesetzt im rechtskräftigen Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“.

18.0 Grünordnung

Die Grünordnung wurde bereits festgelegt beim rechtskräftigen Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“.

C. UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 29.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 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 bis - 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.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 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 1. Änderung Bebauungsplan
„SO Solarenergie Kühn II“

Ausfertigung

Die Satzung wurde am ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

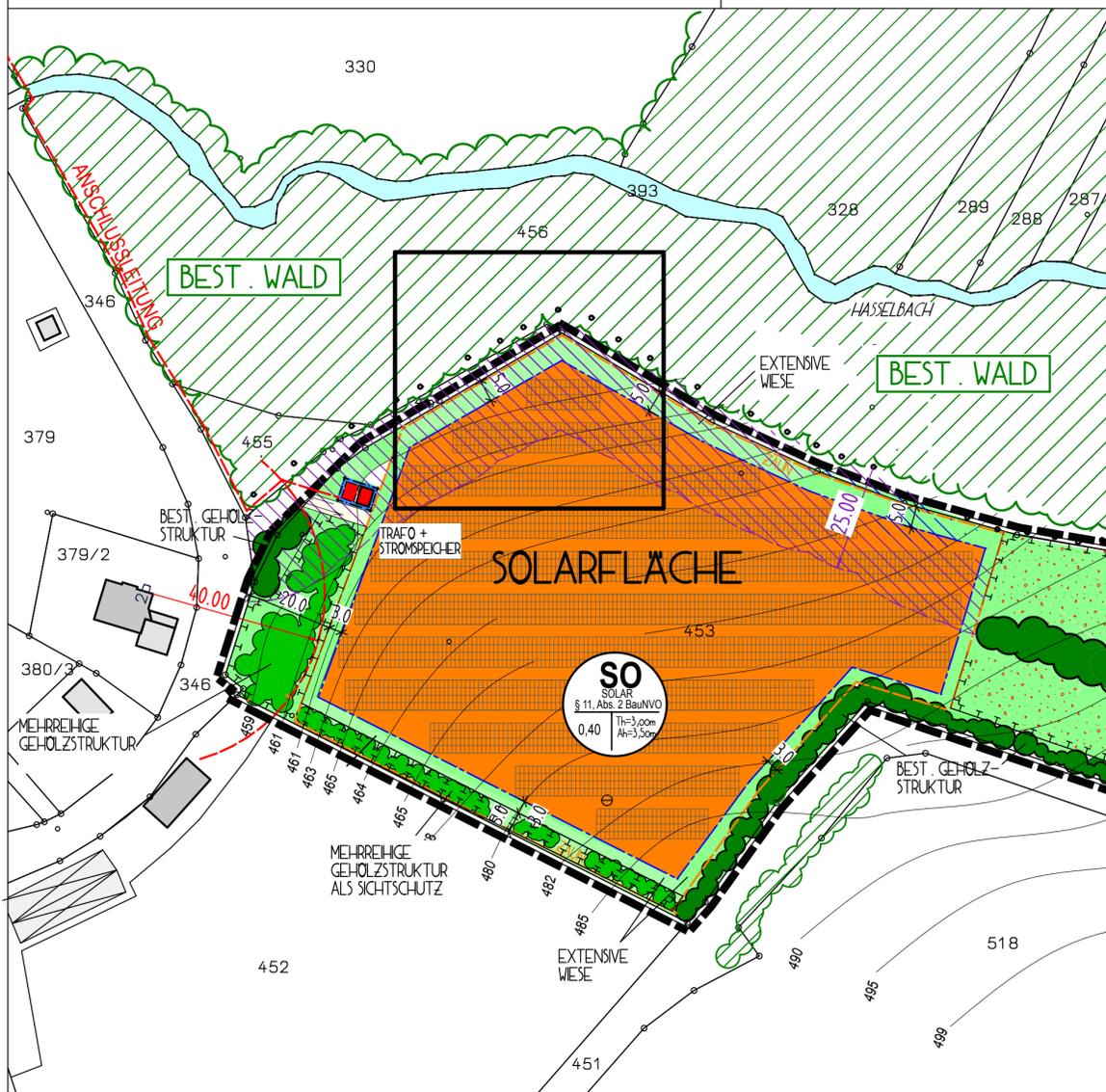
Der Satzungsbeschluss wurde am durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

E. ANLAGEN

Anlage 1 Bebauungsplan-Deckblatt-Lageplan
 Rechtskräftiger Bebauungsplan
 1.Änderung Bebauungsplan

Anlage 2 Planliche Festsetzungen

 Regelquerschnitt / Planzeichen als Hinweise

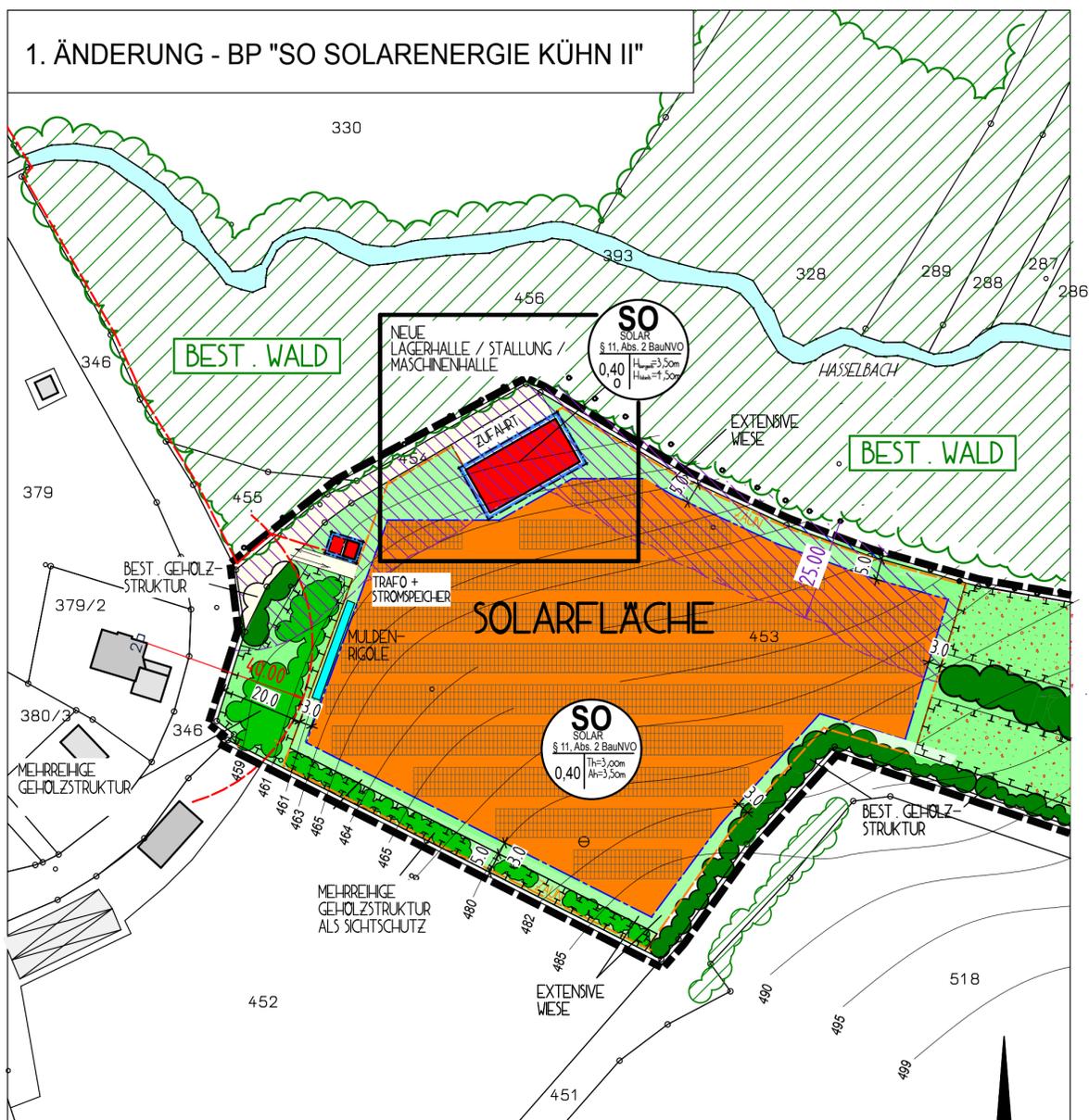


ÜBERSICHTS- LAGEPLAN

M 1 : 50 000



1. ÄNDERUNG - BP "SO SOLARENERGIE KÜHN II"



LAGEPLAN M 1 : 1 000



BEBAUUNGSPLAN "SO - SOLARENERGIE KÜHN II" 1. ÄNDERUNG

-- SONDERGEBIET - SO nach § 11, Abs. 2 BauNVO --
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

STADT
WALDKIRCHEN
LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



- VERFAHRENAUSFERTIGUNG
- BÜRGERBETEILIGUNG
- ANHÖRUNG T O B
- ENDAUSFERTIGUNG

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

VORHABENSTRAGER:
Unterhohenstetten, den Marcus Fröhler

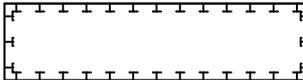
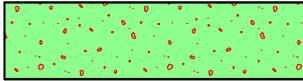
ENTWURFSVERFASSER:
Haufenberg, den 03.03.2025 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	A 5.	03.03.2025
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG		

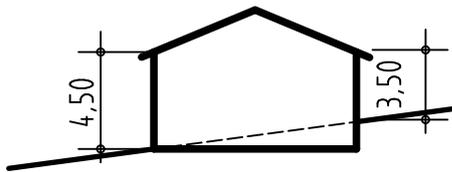
ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUFENBERG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE			
SONDERGEBIET	SO SOLAR		
	§ 11, Abs. 2 BauNVO		
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,40	H = 3,50 m	BERGSEITS
OFFENE BAUWEISE	0	H = 4,50 m	TALSEITS

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.4  AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN
- 1.5  AUSGLEICHSFLÄCHE ALS ARTENREICHE WIESE (WALDWIESE)
- 1.6  MULDENRIGOLE
- 1.7  GEPLANTE LAGERHALLE / STALLUNG / MASCHINENHALLE
- 1.8  BAUMFALLGRENZE 25,0 m

REGELQUERSCHNITT

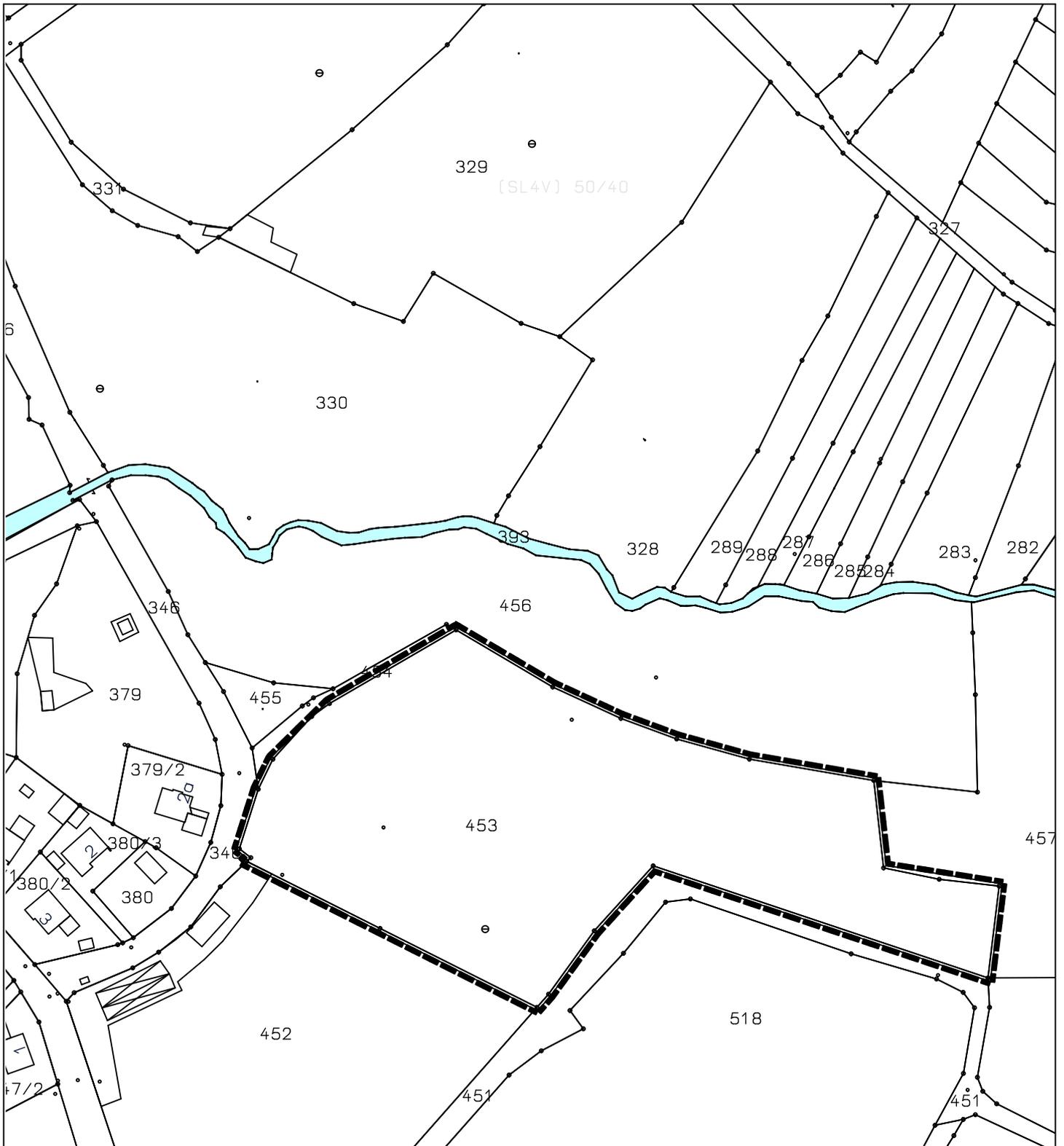


- SATTELDACH
- TRAUFHÖHE (H) MAX. 4,50 m (TALSEITS)
3,50 m (BERGSEITS)

LAGERHALLE / STALLUNG / MASCHINENHALLE

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 | | GEPLANTE MODULREIHEN |



**BESTANDS-LAGEPLAN
M 1 : 2 000
MIT PLANGEBIET**

