

Stadt Waldkirchen



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO – Solarenergie Breinhof“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung + Umweltbericht	11
C. Verfahrensvermerke	29
D. Anlagen	30

A. SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Stadt Waldkirchen folgenden Bebauungsplan:

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO – Solarenergie Breinhof“

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück der Flurnummer 1680, Gemarkung Unterhöhenstetten bildet den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Solarenergie Breinhof“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 23.01.2024 (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
- Einzäunung
- Trafogebäude

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

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 / Solargrünflächen

Das Trafogebäude ist das einzige feste Gebäude für den Solarpark.

Dieses wird außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches gemacht wegen des Wasserschutzgebietes.

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

3.4.3 Feuerwehr-Zugänglichkeit

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude 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.

3.4.4 Wasserschutzgebiet-Forderungen

- Verbot von wassergefährdenden Baustoffen und Recyclingbaustoffen im Wasserschutzgebiet für die Leitungsverlegung
- Unterrichtung des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, des Marktes Huthurm, des Landratsamtes Passau „Untere Wasserrechtsbehörde“ sowie des Gesundheitsamtes am Landratsamt Passau per Mail mind. 14 Tage vor Baubeginn
- Die Bau- und Betriebsunterlagen für den Transformator sind vor Baubeginn bzw. Inbetriebnahme mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Passau und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen
- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Steinberg / Wasserbeschaffungs- und Abwasserbeseitigungsverband Steinberg sind einzuhalten
- Die Bestimmungen der Wasserversorgung Eberhardsberg eV sind einzuhalten

3.4.5 Abstand zum Grundwasserstand

Die Bauteile / Gründungselemente müssen einen ausreichenden Abstand zum höchsten Grundwasserstand einhalten (Grundlage ist das Merkblatt 1.2/9 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

3.4.6 Technischer Umweltschutz

- Beim Trafohaus sind Kulissenschalldämpfer mit Lüftungstechnischen Ventilatoren einzubauen.
- Die Mindestabstände zum Schutz von elektromagnetischen Feldern sind einzuhalten
- Entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile nach dem Stand der Lichtminderungstechnik sind zu verwenden
- Elektromagnetische Felder:
Nach der 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen und Grenzwerte zu beachten. Sämtliche Leitungen sind im Erdreich zu verlegen. Diese haben lediglich einen Elektrofrequenzbereich von 1,0 m.

3.5 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Waldkirchen und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag und die Hinterlegung einer entsprechenden Bürgschaft für den Fall des Rückbaus der Solaranlage vor Satzungsbeschluss durchzuführen.

3.6 Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein entsprechender Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald beim Landratsamt Freyung-Grafenau durch die Stadt Waldkirchen gestellt. Diesem Antrag wurde stattgegeben.

3.7 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

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

Es handelt sich um ein geneigtes Gelände.

Auch von der Kreisstraße aus ist die Solarfläche nicht einsehbar, da in dieser Richtung eine starke Eingrünung durchgeführt wird.

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

Ausgleichsbedarf:

2.237,81 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

a) Aufwertung der Aufstellflächen: aus bisher intensiven landwirtschaftlichen Flächen wird extensives Grünland	0,00 m ²
b) Aufwertung als Extensivwiesen	853,94 m ²
c) Aufwertung durch neue Gehölzstrukturen	1.465,75 m ²
	<hr/>
	2.319,69 m ²

3.7.3 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) Extensiv-Wiesen am Rande

Die bisher intensive Wiese soll als extensive Wiese in einer Breite von ca. 5,50 m, 10,0 m – 30,0 m Breite ausgebildet werden.

Folgender Aufbau:

- Aussaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19
- hierzu wird das Mähgut für die Regiosaat 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
- autochthones Saatgut
- dieses Saatgut mit dem eingetragenen Warenzeichen Heudrusch® ist mehr als nur ein Saatgut
- so entstehen innerhalb kurzer Zeit neue und artenreiche Lebensräume

- diese Wiesenstreifen dürfen nicht als Wiesenweg genutzt werden, sondern müssen sich ungestört entwickeln können
- eine gelegentliche Mahd ist erforderlich, aber nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entsorgen
- eventuell zweite Mahd nicht vor dem 1. September. Das Mähgut ist zu entsorgen
- keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittel

c) dreireihige Gehölze

7,0 m breiter Gehölzstreifen wird mit dreireihigen Gehölzen bepflanzt.

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.

Pflanzenabstand zwischen und in den Reihen 1,5 m

Hasel	Sal-Weide ⁴
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.

3.7.4 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 Wiesen

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

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

3.7.5 Sicherung der Ausgleichsflächen

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

3.7.6 Meldung der Ausgleichsflächen

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

3.7.7 Freiflächengestaltungsplan

Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird verbindlich vorgeschrieben.

3.8 Straßenbau

Die Haupteinschließung ist die Kreisstraße FRG10.

Von hier abzweigend eine öffentlich gewidmete Zufahrt, die mit einer geschlossenen Fahrdecke befestigt ist.

3.9 Geltungsdauer des Solarparks

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für den Solarpark ist für die Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig (§12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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.

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 Baumfallgrenze

Die Solarmodule befinden sich außerhalb der Baumfallgrenze von 25,0 m (siehe Lageplan - Anlage 1).

3.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mind. die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die umliegenden Wiesenflächen gehören ohnehin dem Vorhabensträger.

3.13 Forderungen des Marktes Hutthurm

- Bei allen ausführenden Arbeiten müssen Fahrzeuge mit biologisch-abbaubaren Schmiermitteln betankt sein.
- Bei der Einrichtung der Baustelle, der Errichtung der PV-Anlage sowie aller anfallenden Arbeiten zur Baumaßnahme ist der Markt Hutthurm unverzüglich zu benachrichtigen und über deren Fortschritt eigenständig zu informieren
- Sollte es aufgrund dieser Baumaßnahme zu Ausfällen und/oder Beeinträchtigungen der Quellen des Marktes Hutthurm kommen, welche mit einer Abschaltung verbunden sind, so sind dem Markt Hutthurm die Mehrkosten für den Zukauf von Fernwasser zu erstatten

Eine entsprechende Vereinbarung über Nutzungsausfälle ist mit den Antragstellern abzuschließen

- Außerdem ist der Markt Hutthurm über die weiteren Verfahrensschritte in der Bauleitplanung zu beteiligen.

§ 4

Inkrafttreten

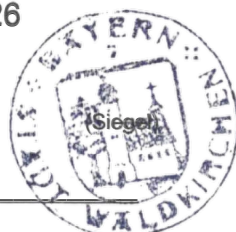
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 23.06.2026

Stadt Waldkirchen



Max Ertl, 2. 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 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.“

BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

B.1 BEGRÜNDUNG

1.1 Allgemeines

Vorhabensträger und Bauherr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

Anna und Max Falkner
Breinhof 1
94065 Waldkirchen

1.2 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 24. November 2021 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. 145 geändert werden.

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.

2.0 Besonderheiten dieses Solarparkes

2.1 Soziale Landwirtschaft

Die Investoren Anna und Max Falkner betreiben seit Jahrzehnten einen Urlaubsbauernhof „Der Breinhof“.

Dieser Urlaubsbauernhof soll nun von seinen Angeboten ausgeweitet werden in Richtung „Soziale Landwirtschaft“.

Soziale Landwirtschaft ist die Verbindung von landwirtschaftlicher Erzeugung mit sozialer und pädagogischer Arbeit.

Landwirtschaftsbau dient als Ort zur Gesundheitsförderung, zur Resozialisierung und als therapeutisch wirksames Setting.

Die Verbindung „Solarpark mit Schafbewirtschaftung“ wird im Vordergrund stehen.

Die Investoren mussten die klassische Milchwirtschaft aufgeben, da der Anbindestall nicht mehr den neuzeitlichen Kriterien entspricht.

Stattdessen sollen nun in einem offenen bestehenden Stall Schafe gehalten werden, die im nahegelegenen Solarpark die „Mäharbeit“ verrichten.

Dieser Urlaubsbauernhof zieht auch sehr viele Kinder an.
Es ist angedacht, Patenschaften von Kindern mit den Schafen herzustellen.
Parallel soll die Wolle der Schafe zusammen mit den Urlaubsgästen als therapeutisches Mittel verarbeitet werden.
Für technisch interessierte Urlaubsgäste soll der technische Bereich der Stromerzeugung durch Solar anhand von Erläuterungsbildern und entsprechenden Zeichnungen erklärt werden.

Die Arbeit mit Tieren, der Erde, aber auch der Solar-Stromerzeugung ermöglicht Menschen – die sich sonst oft nur als Leistungsempfänger erleben – Erfolgserlebnisse und Selbstvertrauen.

Dieses Ziel soll mit Solarpark und Schafzucht erreicht werden.

Der Solarpark wird daher so nahe an die eigene Hofstelle platziert, um eine direkte Verbindung zwischen leerstehendem Stall (= zukünftiger Schafstall) und Solarpark-Grünfläche zu schaffen.

2.2 Wasserschutzgebiete im Süden, Norden, Westen

aus der Stellungnahme des Marktes Hutthurm:

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1680 Gemarkung Unterhöhenstetten befinden sich die Quellen der Hochzone Bärnreuth mit den Fassungskennzahlen 4120 7347-046, -047 und -100.

Darüber hinaus sind Schutzzonen W II sowie W III vorhanden.

Die Solarfläche jedoch ist außerhalb dieser Schutzzonenbereiche.

Für den Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes besteht nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 innerhalb der Grenzen der Fassungsgebiete Schutzzone W I sowie der engeren Schutzzone W II ein Verbot der Errichtung baulicher Anlagen. Dies betrifft auch die beantragte PV-Freiflächenanlage.

Deshalb wurde die Planung so vorgenommen, diesen Solarpark außerhalb jeglicher Schutzzonen zu konzipieren.

Mit Schreiben vom 24.04.2023 hat das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mitgeteilt, dass die jetzige Lage so in Ordnung ist. Nicht in Ordnung ist jedoch der Standort des Trafogebäudes. Deshalb wurde der Standort des Trafogebäudes umgeplant und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Trafo des Bayernwerkes.

Bezüglich des Trinkwasserschutzgebietes wurde die Maßnahme vorab mit der Gemeinde Büchlberg und dem Markt Hutthurm sowie dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt und die Flächen entsprechend verkleinert und sowohl der Standort als auch der Betrieb des Transformatorgebäudes geändert.

Zusätzliche Maßnahmen bei diesem Trafogebäude sind noch eine Auffangwanne aus WU-Beton und Füllung des Trafo mit Ester- statt mit Erd-Öl.

3.0 Planungsgebiet und Größe

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarenergie Breinhof“ liegt im Westen von Waldkirchen.

Die Entfernung des zukünftigen Sondergebietes liegt in etwa 2,3 km entfernt vom Ortskern Waldkirchen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche - Hofstelle und Wasserschutzgebiet II
Im Norden:	landwirtschaftliche Fläche – Wasserschutzgebiet II
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche und bestehender Wald – Wasserschutzgebiet II
Im Westen:	Wasserschutzgebiet II sowie Kreisstraße FRG 10

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur Nr. 1680, Gemarkung Unterhöhenstetten

Größe des Planungsgebietes: 1,462 ha

4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Solarenergie Breinhof" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks (Freiflächenphotovoltaikanlage), einschließlich 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 Osten nach Westen ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) beginnt im Osten bei ca. 608,00 m ü. NN und endet bei ca. 591,00 m ü. NN im Süd-Westen.

Es handelt sich sowohl im Süden als auch im Norden um ein Wasserschutzgebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

7.0 Bestehende Vegetation

Die Solarparkfläche ist geprägt durch bisher landwirtschaftliche Nutzung. Wie bisher beschrieben, handelt es sich um Wasserschutzgebiete im Westen, Norden und Süden. Lediglich der Mittelbereich – auf dem der Solarpark errichtet werden soll – ist kein Wasserschutzgebiet.

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 die Kreisstraße FRG 10 und dann über eine öffentlich gewidmete Zufahrt, die mit einer geschlossenen Fahrbahndecke befestigt ist.

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 Bauungsgebiet großflächig versickert.

9.6 Einspeisung elektrischer Energie

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

Mit Schreiben vom 24.11.2022 wurde die Verlängerung der Einspeisezusage erteilt. Bearbeitungsnummer: 200007310762.

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 gering einsehbar ist.

Bedingt durch die angrenzenden Wasserschutzgebiete ist eine landwirtschaftliche Nutzung ohnehin nur eingeschränkt möglich.

11.0 Einsehbarkeit des Solarparks / Blendwirkung

In unmittelbarer Umgebung befinden sich kaum Wohngebäude, außer die hofeigene Stelle der Vorhabensträger.

Durch die starke Eingrünung mittels autochthonen Gehölzen im Norden und Nord-Osten wird die Einsehbarkeit sehr stark gemildert.

Gemildert wird diese ohnehin durch die leichte Tallage der Solarfläche.

Auch von der vorbeiführenden gewidmeten Straße ist keine unmittelbare Einsehbarkeit gegeben.

Keinerlei Einsehbarkeit von der vorbeiführenden Kreisstraße FRG10.

Auch eine Blendwirkung ist nicht gegeben, da weit abseits von jeglicher Bebauung und auch von der kommunalen Straße aus nicht einsehbar, da die Module allesamt nach Süden geneigt sind.

12.0 Standortkonzept der Stadt Waldkirchen / Kriterienkatalog / Alternativstandorte

Angesichts einer stark gestiegenen Anzahl von Ansiedlungswünschen für PV-Freiflächenanlagen hat der Stadtrat der Stadt Waldkirchen in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen, ein Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikanlagen für das Stadtgebiet Waldkirchen erstellen zu lassen.

Zwischenzeitlich wurde das Standortkonzept mit integriertem Kriterienkatalog vom Stadtrat verabschiedet (Stadtratssitzung vom 20.09.2023). Eine Prüfung anhand des Standortkonzeptes ergibt eine gute Eignung des Standortes.

Kriterienkatalog

Es wurde ein Kriterienkatalog erstellt, um die Entscheidung des Stadtrates bezüglich Anträge auf Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu steuern. Es gelten daneben weiterhin die gesetzlichen Vorgaben (Baurecht, Naturschutz, Wasserrecht, EEG usw.)

Ausschlusskriterien (Ausgeschlossen sind)

- Flächen mit Fernwirkung (weithin sichtbaren Kuppen- und Hanglagen oder landschaftsprägende Höhenrücken)
- Flächen in einem Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Wohnbebauung, ausgenommen die betroffenen Grundstücksbesitzer haben schriftlich zugestimmt
- Flächen mit Erholungsnutzung oder mit Blickbeziehung zu wichtigen Erholungseinrichtungen, Wegen, Aussichtspunkten etc.

Kriterien für die Bewertung der Restriktionsflächen (unterteilt in Standorträume)

Mittels Punktbewertung der Standorträume im Hinblick auf vorhabensrelevante Kriterien findet eine vergleichende Bewertung der Eignung der verschiedenen Standorträume im Stadtgebiet für die Nutzung als PV-Freiflächenanlage statt.

- A) Nicht einsehbare Flächen (Flächen nur im Nahbereich wahrnehmbar)
- B) Flächen ohne Fernwirkung (keine weithin sichtbaren Kuppen- und Hanglagen oder landschaftsprägende Höhenrücken)
- C) Flächen ohne Einsehbarkeit von / ohne Blickbeziehung zu bedeutenden Kulturdenkmälern
- D) keine Überprägung von intakten Ortsrandstrukturen
- E) landschaftliche Vorbelastung vorhanden (übergeordnete Straße, Freileitungen, gewerblich genutzte Flächen)
- F) Flächen ohne Erholungsnutzung, ohne Exposition zu übergeordnet wichtigen Erholungseinrichtungen, Wegen, Aussichtspunkten etc.
- G) ebene Flächen, flache Hänge in SW- bis SO- Exposition, kein ausgeprägtes Kleinrelief

Zusätzliche Kriterien im Zuge des Genehmigungsverfahrens:

Im Zuge der konkreten Planung berücksichtigt die Stadt Waldkirchen weitere Kriterien, welche erfüllt werden müssen, um eine Genehmigung für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage zu erhalten.

Diese Kriterien werden im Standortkonzept jedoch nicht berücksichtigt, da sie sich erst aus der konkreten Planung ergeben. Eine Bewertung verbleibt daher für das einzelfallbezogene Bauleitplanverfahren.

Für eine Genehmigung einer PV-Freiflächenanlage muss aus den folgenden Kategorien jeweils mindestens ein Punkt erfüllt sein:

- Kategorie 1
 - Flächen, die nicht einsehbar sind. Die Flächen sind nur im Nahbereich wahrnehmbar.
 - Landschaftlich vorbelastete Flächen, wie z. B. Anschluss an übergeordnete Straßen oder gewerblich genutzte Flächen.
 - Flächen mit einer hohen Wasser-Erosionsgefahr (K-Wasser \geq 45)
- Kategorie 2
 - Die Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet.
 - Entwicklung als Agri-PV-Anlage

- Besonders natur- und artenschutzverträgliche Gestaltung (z.B. extensive Beweidung, späte Mahd, Wildblumen, Bienenkästen, Zaunschutz, Höhe und Abstand der Module, Wildkorridore usw.)
- Kategorie 3
- Der Vorhabensträger hat einen Vertrag über einen Gewerbestandort im Gemeindegebiet.
- Bürgerbeteiligung, Bürgergenossenschaft etc.
- PV-Anlagen, die den erzeugten Strom zumindest teilweise vor Ort verbrauchen oder regionale Stromvermarktung.

Bewertungskriterien: Standortraum (78) Breinhof

- A) Nicht einsehbare Flächen (Flächen nur im Nahbereich wahrnehmbar)
1 Punkt
- B) Flächen ohne Fernwirkung (keine weithin sichtbaren Kuppen- und Hanglagen oder landschaftsprägende Höhenrücken)
1 Punkt
- C) Flächen ohne Einsehbarkeit von / ohne Blickbeziehung zu bedeutenden Kulturdenkmälern
2 Punkte
- D) keine Überprägung von intakten Ortsrandstrukturen
1 Punkt
- E) landschaftliche Vorbelastung vorhanden (übergeordnete Straße, Freileitungen, gewerblich genutzte Flächen)
0 Punkte
- F) Flächen ohne Erholungsnutzung, ohne Exposition zu übergeordnet wichtigen Erholungseinrichtungen, Wegen, Aussichtspunkten etc.
2 Punkte
- G) ebene Flächen, flache Hänge in SW- bis SO- Exposition, kein ausgeprägtes Kleinrelief
2 Punkte

Der Standortraum (78), in dem sich die Fläche befindet, ist im Standortkonzept der Stadt Waldkirchen mit mittlerer Eignung ausgewiesen (9 Punkte). Eine genauere Betrachtung der Fläche ergibt eine zusätzliche Bepunktung bei der Fernwirkung (**+ 1 Punkt**), da eine Fernwirkung nicht gegeben ist und der Überprägung (**+ 1 Punkt**), da nur der „Breinhof“ also die Antragsteller selbst betroffen sind.

Insgesamt ist die Fläche damit mit 11 Punkten zu bewerten und als gut geeignete Fläche einzustufen.

Kriterien ohne Einfluss

- Entfernung Netzanschlussmöglichkeit
(Länge des Netzanschlusses ist eine Frage der Wirtschaftlichkeit)
- Landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet
(ist jede Fläche im Gemeindegebiet)
- Relation von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu bestehendem Ortsteil max. 1:0,4 Anlage nicht größer als Ortsteil. (Wurde bisher nicht/kaum beachtet)

Jede Fläche bleibt einer Einzelfallprüfung durch den Stadtrat vorbehalten!

Obligatorische Forderungen:

- Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung
- Visualisierung / Gutachten zur Blendwirkung
- Eingrünung/Bepflanzung mit Bürgschaft
- Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft
- Vertragliche Baupflicht (5 Jahre nach Bekanntmachung Bebauungsplan)
- Beteiligung nach § 6 Abs. 3 Satz 1 EEG (0,2 Cent/Kilowattstunde)
- Vereinbarung über Leitungsverlegung

Der Kriterienkatalog ist kontinuierlich zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

Ein Kriterium bei der Standortauswahl betraf auch die Tatsache, dass zum einen kleine Flächen gewählt wurden, um den Charakter des Bayerischen Waldes weiterhin beizubehalten. Zum anderen sollen die Solarparkflächen auch gleichmäßig und nicht konzentriert auf die einzelnen Dörfer verteilt werden.

Außerdem ist der Solarpark kaum einsehbar; bedingt durch die natürliche Tallage, durch

Eine Besonderheit ist der Bezug mit der sozialen Landwirtschaft.

Bedingt durch das Wasserschutzgebiet wird nun eine Lückenschließung gebildet, so dass der gesamte Bereich – Wasserschutzgebiete und Solarpark – keinerlei Düngung erfahren dürfen.

Für den Bereich Breinhof ist dies alternativlos der beste Standort

13.0 Alternativprüfung für das Gebiet „SO Solarenergie Breinhof“

- Konversionsflächen:
Im Stadtgebiet von Waldkirchen gibt es keine aufgelassenen Industrie- oder Gewerbeflächen außerhalb von Wald, die sich bevorzugter Weise für einen Solarkraftwerkstandort eignen würden.
- Erosionsgefährdete Flächen:
Erosionsgefährdete Flächen sind im Stadtgebiet von Waldkirchen nicht bekannt.
- Ertragsschwache Flächen:
Mit einer Grünlandzahl von 30 lässt sich diese Fläche lediglich in etwa $\frac{1}{4}$ des Ertrages erwarten, welcher von einem optimalen Boden zu erwarten wäre.
Die infrage kommende Fläche ist daher als ertragsschwach einzustufen. Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist sogar eine Aufwertung der Fläche durch die Errichtung des Solarkraftwerkes zu erwarten (keine Düngungen, natürliche Entwicklung)

- Flächen, die wenig einsehbar sind:
Dieses Grundstück der Gemarkung Unterhöhenstetten ist wenig einsehbar. Von der befestigten Straße aus wird eine autochthone Buschreihe von 7,0 m neu gesetzt; ebenso von Osten her. Nach Süden ist ein bestehender Mischwald vorhanden. Zudem handelt es sich um eine leichte Tallage, die die Einsehbarkeit noch mindert.
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung:
Bedingt durch die umliegenden Wasserschutzgebiete ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht gegeben.
Durch den Einbau des PV-Solarparks im Nicht-Wasserschutzgebiet wird der Schutzbereich für das Wasser noch erhöht.
- Herausnahme des Grundstückes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (LSG):
Dieses Grundstück ist – wie auch die danebenliegenden Wasserschutzgebiete – im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.
Die Herausnahme dieser Fläche aus dem LSG wird beim Landratsamt Freyung-Grafenau beantragt und durch die nicht landwirtschaftliche Nutzung ist ohnehin eine Schutzbindung gegeben.
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt DEG
Mit Schreiben vom 24.04.2023 hat das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mitgeteilt, dass die jetzige Lage so in Ordnung ist.
- Schlussfolgerung:
Der Solarpark wird auf dieser Grundstücksfläche als gut geeignete Fläche eingestuft.

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.

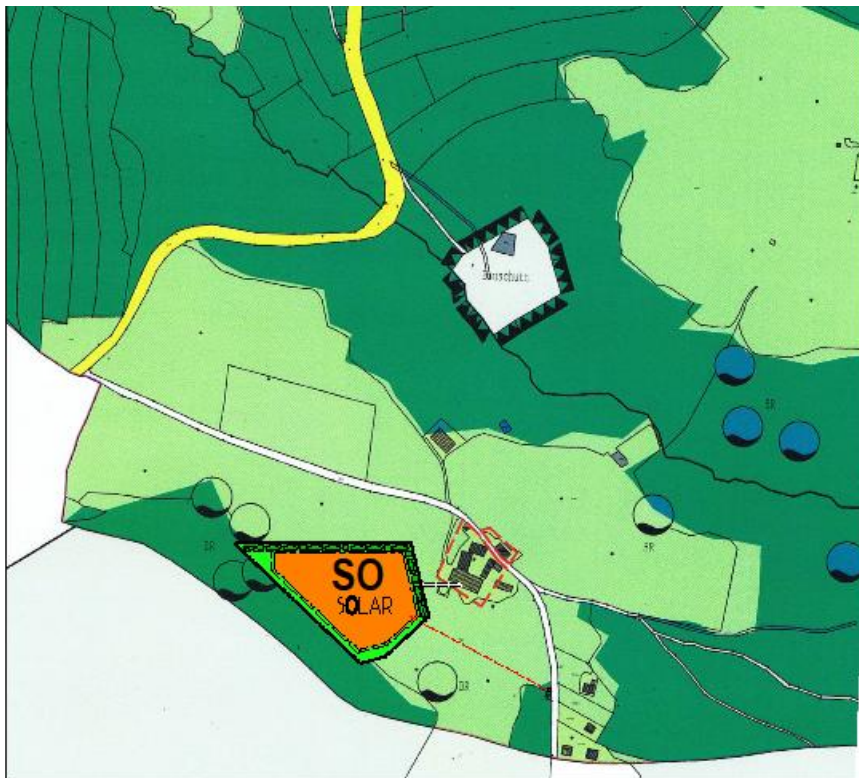
In Bayern ist der Anteil erneuerbarer Energien wesentlich niedriger als in den übrigen Bundesländern. Dieser Anteil betrug im Jahre 2020 lediglich 16,1%.

15.0 Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 145 geändert.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Auszug aus der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes

16.0 Angrenzende Waldfläche

Die Solarflächen liegen in sicherer Entfernung vom angrenzenden Wald. Dieser ist ca. 40-50 m entfernt, also außerhalb einer 25,0-m-Baumfallzone.

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

18.0 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.

19.0 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,462 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:

Schutzgut	Erheblichkeit
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 1680, Gemarkung Unterhöhenstetten für den Solarpark Breinhof 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 sowie von zusätzlichen Gehölzstrukturen an allen 4 Seiten.

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.

Ein Trafogebäude soll neu entstehen, jedoch außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches und zwar direkt neben dem bestehenden Trafogebäude des Bayernwerkes.

Sowohl der neue Trafo als auch das bestehende Trafogebäude des Bayernwerkes liegen an der gewidmeten und befestigten Straße; deshalb ist keine Schotterstraße zusätzlich zu errichten.

3.3 Bestehende Grünordnung

Auf dem Solarpark-Grundstück der Flur-Nr. 1680 befinden sich keine Bäume und keine Gehölzstrukturen; lediglich Wiesen.

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 CO² im Jahr vermeiden. Sie sind damit die Schlüsseltechnologie, um die CO²-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

Photovoltaikanlagen erzeugen keine elektromagnetischen Wellen.

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 „Weitere textliche Festsetzungen - Punkt 3.4.5 Technischer Umweltschutz“ 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) 146.244,00 m²

- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	11.189,05 m ²
- Gesamtmodulflächen	7.068,72 m ²
- Randstreifen mit Gehölzen im Norden und Osten	1.832,19 m ²
- Extensive Wiesen im Süd-Osten und Süden	1.707,87 m ²

4.2 GRZ – Berechnung

$$\frac{\text{Gesamtmodulfläche}}{\text{Geltungsbereich incl. Grünordnung}} = \frac{7.068,72 \text{ m}^2}{14.729,11 \text{ m}^2} = 0,48$$

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 Breinhof“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

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

4.4 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden flächendeckende Ansaaten und extensive Nutzungen von artenreichen Wiesen sowie mehrreihigen autochthonen Gehölzen als Heckenstruktur geschaffen
- 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. 5,0 m.
Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.
- Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet und als Schafweide genutzt

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:	146.244,00 m ²
davon	
- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	11.189,05 m ²
- Gesamtmodulflächen	7.068,72 m ²
- Randstreifen mit Gehölzen im Norden und Osten	1.832,19 m ²
- Extensive Wiesen im Süd-Osten und Süden	1.707,87 m ²

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	
11.189,05 m²	x	0,2	= 2.237,81 m²
			<hr/>
		Ausgleichsbedarf	2.237,81 m²

4.7 Ausgleichsmaßnahmen:

4.7.1 Aufwertung der Aufstellflächen

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

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

0,00 m²

4.7.2 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Extensiv-Wiesen

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,0
Aufwertung Extensiv-Wiesen	0,5
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,5

Diese Flächen befinden sich im Süden und Süd-Osten außerhalb der Einzäunung (mit T-Linie gekennzeichnet).

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von

1.707,87 m²

$$1.707,87 \text{ m}^2 \times 0,5 \quad \Rightarrow \quad 853,94 \text{ m}^2$$

4.7.3 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche mit mehrreihig (3 Reihen) autochthonen Gehölzen versetzt in einer Breite von 7,0 m

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,0
Aufwertung in mehrreihig autochthone Gehölze	0,8
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,8

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

Es handelt sich um eine Fläche von

$$1.320,30 \text{ m}^2 + 511,89 \text{ m}^2 = 1.832,19 \text{ m}^2$$

$$1.832,19 \text{ m}^2 \times 0,8 \quad \Rightarrow \quad 1.465,75 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:

2.319,69 m²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche:	2.237,81 m²
ermittelte Kompensationsfläche:	2.319,69 m²

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

4.8 Pflanzliste

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

5.0 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen – Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Extensiv-Wiesen sowie von mehrreihigen autochthonen Gehölzen – 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 Wiese ausgebildet und als Schafweide genutzt

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.

Der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ wurde positiv beschieden.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 24.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2023 durch Aushang an der Amtstafel 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 18.08.2023 bis 18.09.2023 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Die Bürger wurden am 17.08.2023 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen hingewiesen.

Gleichzeitig 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 25.10.2023 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2023 bis 12.01.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.12.2023 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 05.12.2023 bis 08.01.2024 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 17.01.2024 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarenergie Breinhof“ beschlossen.

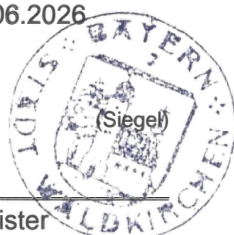
5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 23.06.2026 ausgefertigt.

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.06.2026 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 23.06.2026
Stadt Waldkirchen



Max Ertl, 2. Bürgermeister

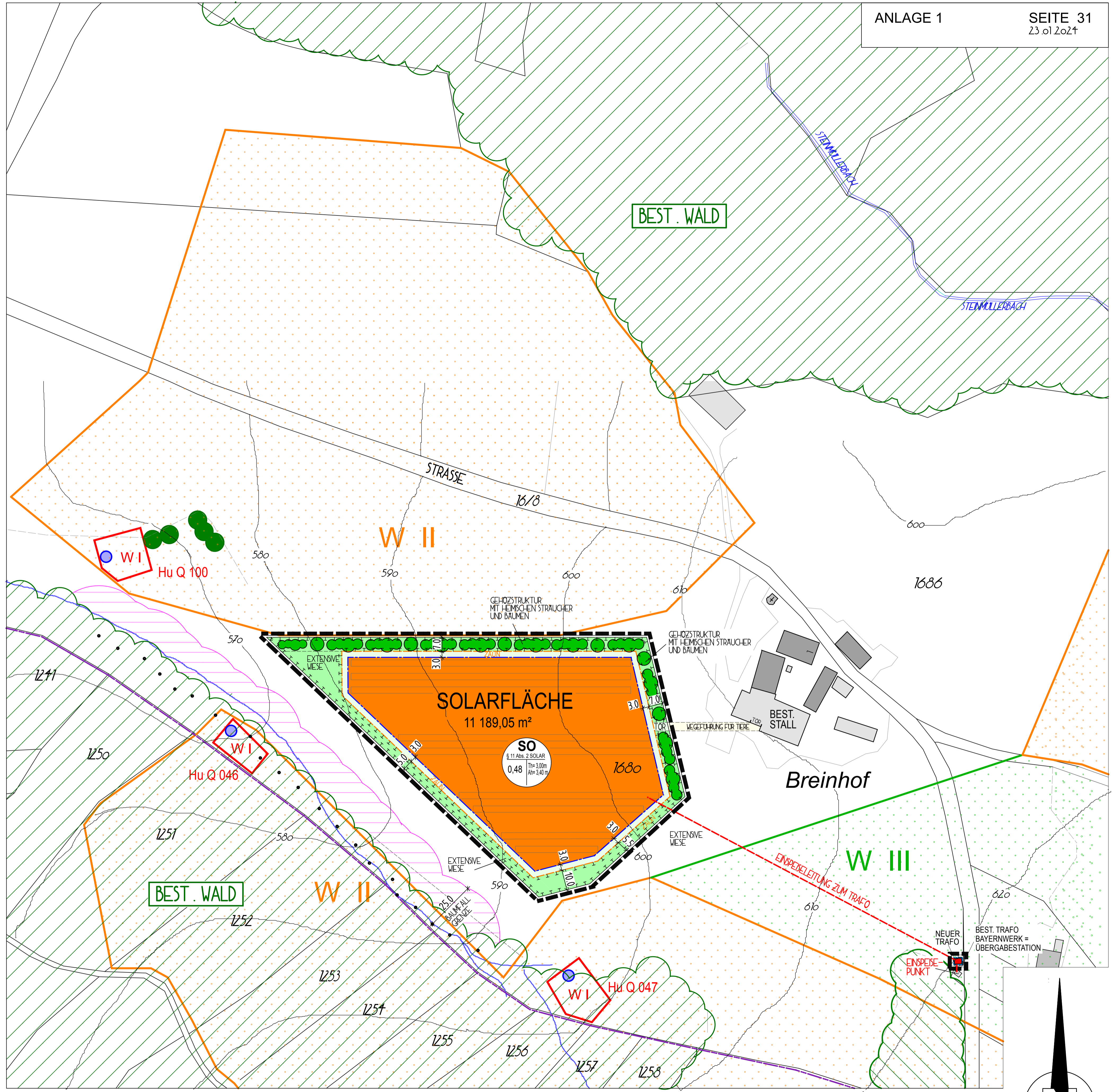
D. Anlagen

- Anlage 1 Lageplan M 1 : 1 000 vom 23.01.2024 mit Satzungsbereich

- Anlage 2 Planliche Festsetzungen / Planzeichen als Hinweise

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

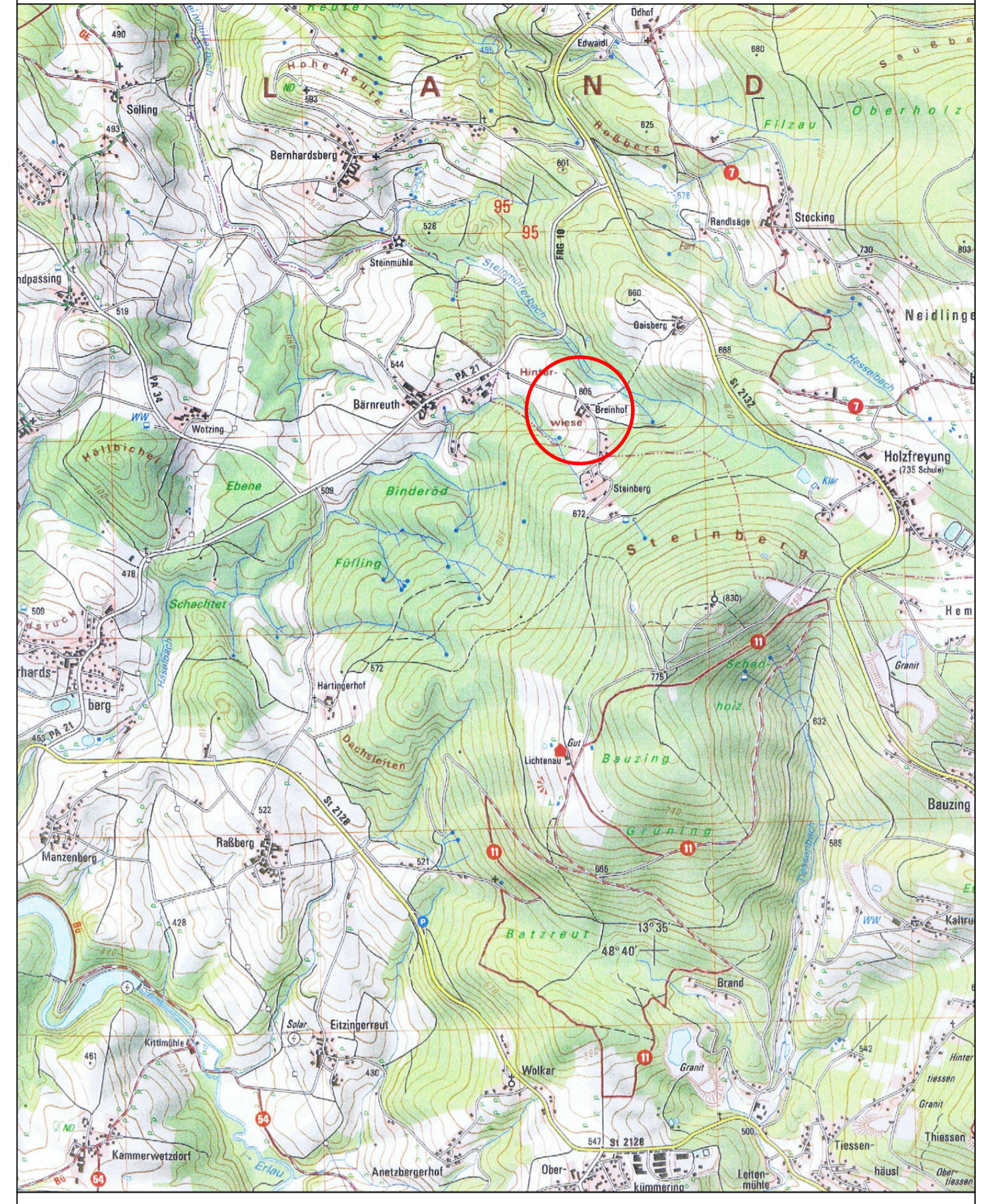
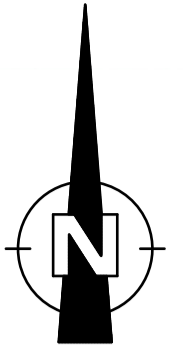
- Anlage 4 Lageplan M 1 : 2 000 mit Eintragung der Kompensationsflächen



LAGEPLAN M 1 : 1 000

**ÜBERSICHTS-
LAGEPLAN**

M 1 : 25 000



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"SO - SOLARENERGIE
BREINHOF"**

-- SONDERGEBIET - SO nach § 11, Abs. 2 BauNVO --

STADT
WALDKIRCHEN
LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



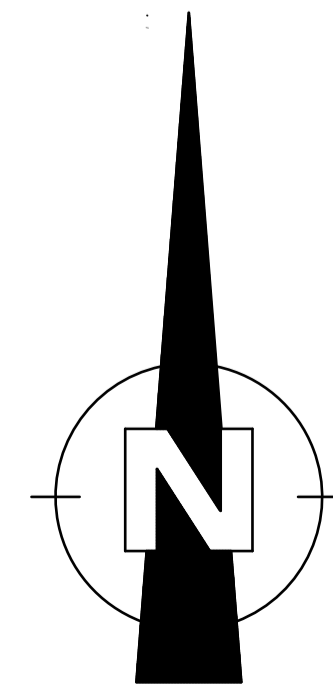
Waldkirchen, den 23.06.2026
Stadt Waldkirchen

(Signature)
Max Ertl, 2. Bürgermeister







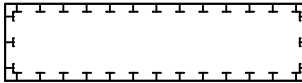


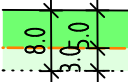




PLANERSTELLUNG	S.A.	08.05.2023
1. ÄNDERUNG	S.A.	29.11.2023
2. ÄNDERUNG	S.A.	23.01.2024
ENDAUFGABUNG	S.A.	23.01.2024

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91051 HAUZENBERG

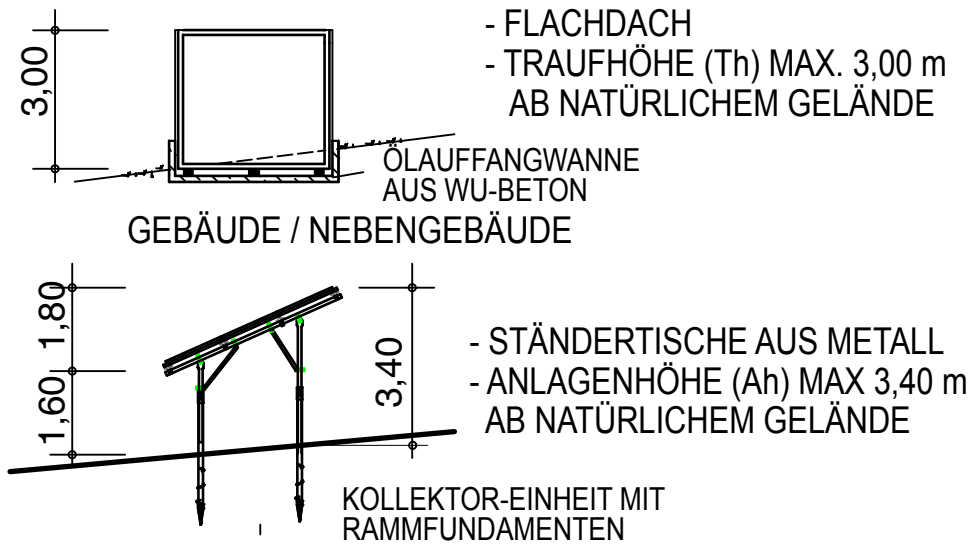


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

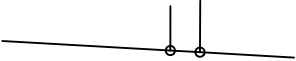
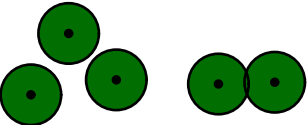
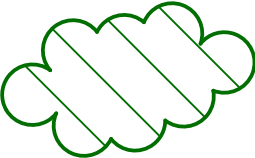

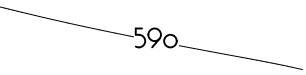





NUTZUNGSSCHABLONE			
SONDERGEBIET	<p>SO § 11, Abs. 2 SOLAR</p>	ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE-NUTZUNG	BEZEICHNUNG DER NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,48	<p>Th = 3,00 m Ah = 3,40 m</p>	<p>TRAUFHÖHE VON TRAFOGEBÄUDEN MAX. 3,00 m ANLAGENHÖHE VON SOLAR-TISCHEN MAX. 3,40 m</p>

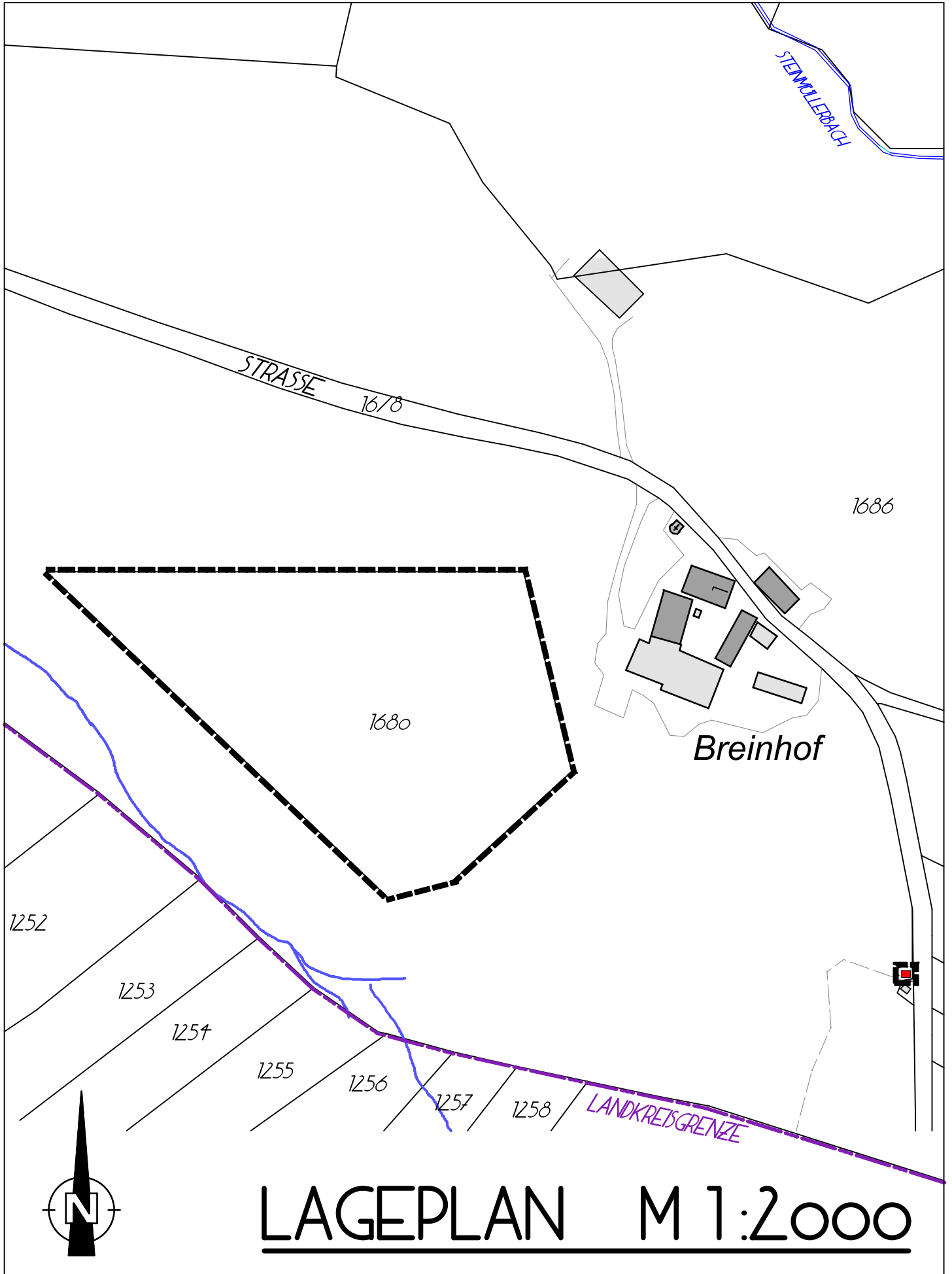
- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG AUFSTELLFLÄCHE SOLARPARK
- 1.4  GITTERZAUN, h = 2,00 m, mit Bodenabstand
- 1.5  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 1.6  AUFSTELLFLÄCHE KOLLEKTOREN
- 1.7  AUSGLEICHSFLÄCHE ALS EXTENSIVWIESE
- 1.8  RANDSTREIFEN ALS EXTENSIVWIESE; 8,0 m BZW: 8,50 m UND 13 m BREITE
- 1.9  GEHÖLZSTRUKTUR MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN UND BÄUMEN
- 1.10  GEPLANTES GEBÄUDE (TRAFU)
- 1.11  NORD-SÜD REIHUNG DER MODULSTÄNDER
- 1.12  BAUMFALLGRENZE 25,0 m

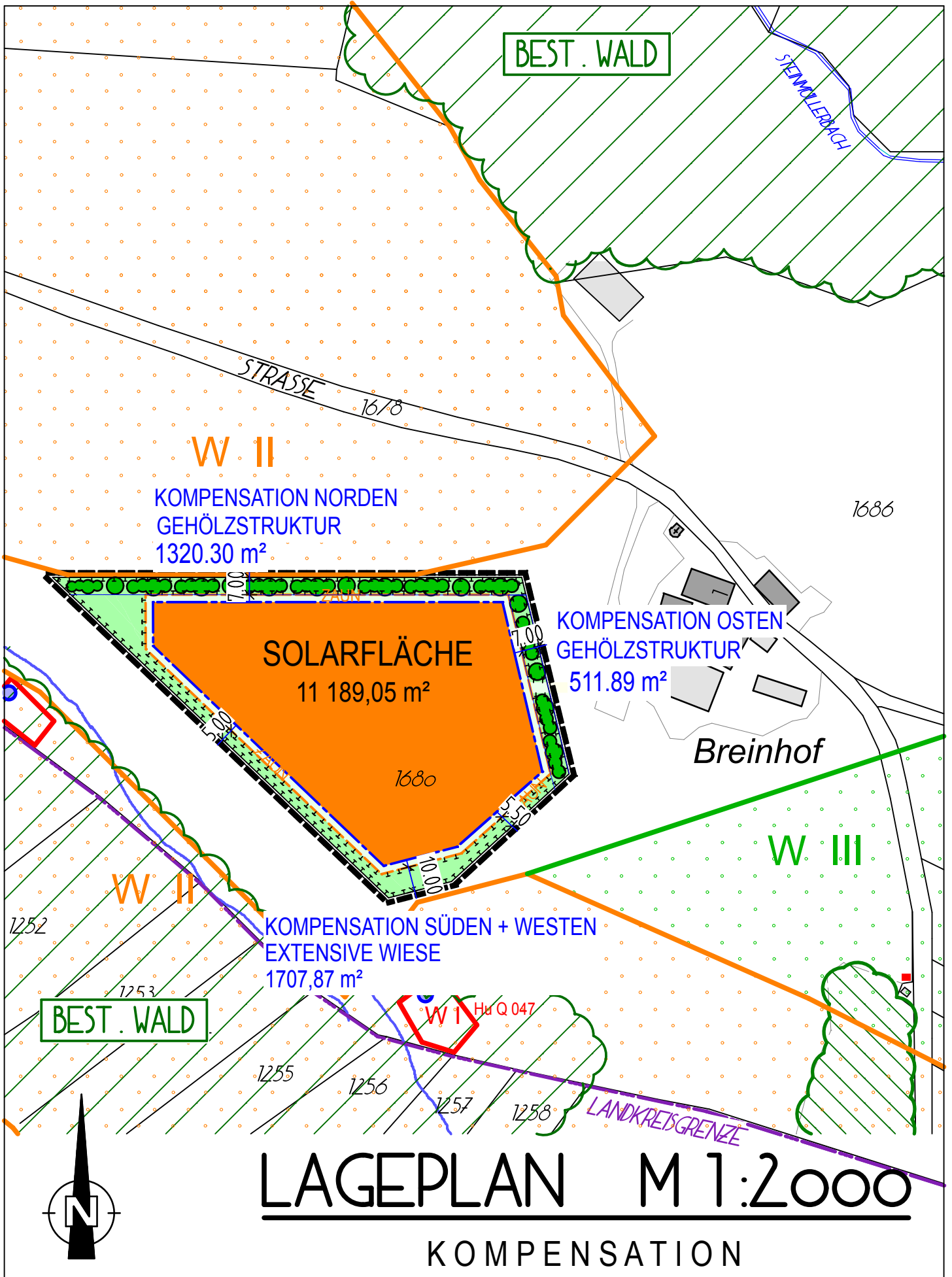
REGELQUERSCHNITTE



PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2  BEST. LAUBBÄUME ALS EINZELBÄUME
- 2.2  BEST. WALD
- 2.3  FLURNUMMER
- 2.4  HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESVERMESSUNGSAMTES)
- 2.5  BEST. GEBÄUDE
- 2.6  BEST. WASSERSCHUTZZONE I
- 2.7  BEST. WASSERSCHUTZZONE II
- 2.8  BEST. WASSERSCHUTZZONE III
- 2.9  BEST. BACH / RINNSAL





Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 24.11.2021 hat der Stadtrat von Waldkirchen zur Errichtung eines Solarparks in Breinhof den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen (gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren)
- In der Zeit vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 25.10.2023 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 12.12.2023 bis 12.01.2024 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 05.12.2023 bis 08.01.2024 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 17.01.2024 fand der Satzungsbeschluss im Stadtrat Waldkirchen statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

Nördlich des Einzelgehöftes Breinhof soll das Grundstück der Flur-Nummer 1680 Gemarkung Unterhöhenstetten mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan in ein Sondergebiet „SO-Solarpark“ umgewandelt werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 1,462 ha.

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „SO – Solarpark Breinhof“ liegt in etwa 2,3 km Entfernung des Ortskernes von Waldkirchen.

Die Besonderheit dieses Solarparkes liegt darin, dass dieser Solarpark ein Teil der „Sozialen Landwirtschaft“ werden soll.

Schafe übernehmen die „Mäharbeit“; diese Tiere können im nahegelegenen bestehenden Stall untergebracht werden (Milchviehhaltung wurde aufgegeben).

Die Verbindung „Solarpark mit Schafbewirtschaftung“ wird im Vordergrund stehen.

Es werden an den Grundstücksrändern neue Eingrünungen geschaffen.

Auf die direkt angrenzenden Wasserschutzgebiete ist besondere Beachtung erforderlich.

Durch den Solarpark entsteht nur geringe Versiegelungsfläche (keine zusätzliche Straße; keine Betonfundamente, nur ein Trafogebäude).

Zusätzliche Maßnahmen bei dem Trafogebäude sind eine Auffangwanne aus WU-Beton und Füllung des Trafo mit Ester – statt mit Erd-Öl.

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.