

Stadt Waldkirchen



1. Änderung Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung + Umweltbericht	7
C. Verfahrensvermerke	17
D. Anlagen	18

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 06.06.2025. 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
- Trafo + Stromspeicher
- Gebäude als Stallung / Stadel / 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 „SO Solarenergie Kühn II“

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, Kraftfutter) für die Tierhaltung.

3.3 Gestaltung von baulichen Anlagen

1a) Gestaltung der Stallung/Stadel/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 Stallung / Stadel / Maschinenhalle

Die Stallung/Stadel/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 wegen Stallung/Stadel/Maschinenhalle

Die neue Stallung/Stadel/Maschinenhalle 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.

3.16 Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung des Gebäudes nach Aufgabe der PV-Nutzung wird festgesetzt.

Die Geltungsdauer des Solarparkes ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „SO Solarenergie Kühn II“ unter Ziffer 3.9 bereits aufgeführt.

3.17 Umfang des neuen Gebäudes (Stallung/Stadel/Maschinenhalle)

Eine Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen bezüglich Umfang des Gebäudes und dessen Eingriff ist vor Satzungsbeschluss durchzuführen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den

Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

Hinweise

BODENFUNDE

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

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

B.1 BEGRÜNDUNG

**Die Nummern folgen dem rechtskräftigen Bebauungsplan
„SO Solarenergie Kühn II“**

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 Stallung/Stadel/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 Stall auch ein Stadel 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 Maschinenhalle unterzubringen.

4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stallung / Stadel / 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.

Es wird keine Brunnenbohrung durchgeführt.

9.3 Abwasserentsorgung

Bei der Solaranlage fällt kein Abwasser an.

Auch bei der Stallung/Stadel/Maschinenhalle fällt kein Abwasser an. Der Bereich der Stallung wird mit Streu ausgelegt. Die Mist-Abfuhr wird von dem Landwirt Flurstück 452 übernommen (Onkel des Bauherrn).

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 Stallung/Stadel/Maschinenhalle ist eine Retentionszisterne von 9,0 m³ einzubauen.

Diese dient auch zur Tränkung der Schafe im Winter (incl. Filteranlage).

Mittels Drosselklappe wird das überschüssige Oberflächenwasser der Muldenrigolen 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 Stallung/Stadel/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

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im rechtskräftigen 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-Änderung-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält die Zusammenfassung der Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

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

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in verbal-argumentativer Form wird im rechtskräftigen 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 453, Gemarkung Unterhöhenstetten für den Solarpark Kühn II wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt der landwirtschaftlichen Nutzung soll nun ein Solarpark entstehen einschließlich eines Gebäudes für Stallung/Stadel/Maschinenhalle.

Es entstehen neue extensive Nutzungen von artenreichen Wiesen und zusätzlichen Gehölzstrukturen.

Der eigentliche Solarpark mit dem neuen Gebäude der Stallung/Stadel/Maschinenhalle soll als extensive Wiese – flächendeckende Ansaat als extensive Wiese – mit aufgeständerten Solartischen ausgeführt werden.

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

Auf diese Weise können Einflüsse auf den Boden minimiert werden.

Gebäude für Stromspeicher und Trafo sollen neu entstehen.

Außerdem soll noch ein Gebäude als Stallung/Stadel/Maschinenhalle neu entstehen. Von der kommunalen Straße aus ist ein kleiner, kurzer befestigter Weg zu den Gebäuden neu zu schaffen.

3.3 Bestehende Grünordnung

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

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

Die bestehende Gehölzstruktur zwischen den beiden artenreichen Wiesen muss im vollen Umfang wiederhergestellt werden.

3.4 Zielvorgabe

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

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

Im Jahr 2020 soll die Erneuerbare-Energien-Branche 287 Millionen Tonnen 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 Erdnägeln für die Solartische
- Randeinfassung als Extensiv-Wiesen und Gehölzstrukturen

3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

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

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

3.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

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

Photovoltaikanlagen erzeugen keine Emissionen.

Es werden blendungsarme Solarmodule eingebaut.

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

Zusätzlich wurden bereits in der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „SO Solaranlage Kühn II“ unter Punkt 3.7 „Technischer Umweltschutz“ weitere Festsetzungen gemacht.

4.0 Umweltauswirkungen

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

4.1 Städtebauliche Vergleichswerte

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (=Sondergebietsfläche)	18.457,00 m ²
- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	9.809,22 m ²
- Gesamtmodulfläche	6.220,00 m ²
- neues Gebäude (Stall/Stadel/Maschinenhalle)	264,00 m ²
- Randstreifen mit Gehölzen im Westen und Süden	496,17 m ²
- Extensive Wiese (Waldwiese)	3.138,52 m ²

4.2 GRZ – Berechnung

<u>Gesamtmodulfläche</u>	<u>6.220,00 m²</u>	=	0,337
Geltungsbereich incl. Grünordnung	18.457,00 m ²		aufgerundet 0,35
zuzügl. neues Gebäude	264,00 m ²		

4.3 Ausschlüsse

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 Erdnägels für die Photovoltaikständer werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Im Bereich des Solarparks handelt es sich um kein Wasserschutzgebiet.

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

Das neue Gebäude – Stall/Stadel/Maschinenhalle – fügt sich mit den Materialien (hauptsächlich Holzkonstruktion) und den Höhenentwicklungen in das Gelände ein.

Der „Solarpark Kühn II“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Bei der Planung des „Solarparks Kühn II“ wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

4.4 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- ☐ Es werden flächendeckende Ansaaten und extensive Nutzungen von artenreichen Wiesen sowie mehrreihigen autochthonen Gehölzen 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. 3,0 m.
- ☐ Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet
- ☐ Neues Gebäude als Stall/Stadel/Maschinenhalle

4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a) Gesamtfläche Gebiet:	18.457,00 m ²
davon	
- Photovoltaikfläche (innerhalb der eingezäunten Anlage)	9.809,22 m ²
- Gesamtmodulflächen	6.220,00 m ²
- zuzügl. neues Gebäude (Stall/Stadel/Maschinenhalle)	264,00 m ²
- Randstreifen mit Gehölzen im Westen und Süden	496,17 m ²
- Extensive Wiese (Waldwiese)	3.138,52 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.

Im Bereich Solarpark: Kompensationsfaktor 0,20

Im Bereich des neuen Gebäudes: Kompensationsfaktor 0,50

4.6 Ausgleichsbedarf

Photovoltaikfläche x Kompensationsfaktor
(innerhalb der eingezäunten Anlage)

$$9.809,22 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.961,84 \text{ m}^2$$

Neues Gebäude x Kompensationsfaktor

$$264,00 \text{ m}^2 \times 0,5 = 132,00 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf **2.093,84 m²**

4.7 Ausgleichsmaßnahmen:

4.7.1 Aufwertung der Aufstellflächen

bisherige Bewertung als landwirtschaftliche Fläche	0,0
--	-----

Neubewertung als extensive Solarwiese	0,6
---------------------------------------	-----

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-Wiese (Waldwiese)

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,0
---	-----

Aufwertung Extensiv-Wiese (Waldwiese)	0,6
---------------------------------------	-----

Unterschiedsbewertung	0,6
-----------------------	-----

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

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von
3.138,52 m²

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

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

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

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

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

Es handelt sich um eine Fläche von
496,17 m²

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

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:	2.379,28 m²
--	-------------------------------

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche	2.093,84 m²
ermittelte Kompensationsfläche	2.379,28 m²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche
--

4.8 Pflanzliste

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für Gehölze sowie der artenreichen Wiese sind in den Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „SO Solarenergie Kühn II“ enthalten.

5.0 Zusammenfassung

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

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

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

Die Fläche zwischen den Solartischen wird als extensive Wiese ausgebildet.

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

Für die Belange der Landwirtschaft ist ein neues Gebäude (Stall/Stadel/Maschinenhalle) geplant.

Zum Schutze des Anliegers mit der Flur-Nr. 379/2 sowie der kommunalen Straße Flur-Nr. 346 werden Muldenrigolen festgesetzt.

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

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 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.

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 05.05.2025 bis 20.05.2025 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Die Bürger wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen hingewiesen.

Von 05.05.2025 bis 20.05.2025 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.

3. 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.

4. 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“

5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am ausgefertigt.

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

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

D. ANLAGEN

Anlage 1 Bebauungsplan-Deckblatt-Lageplan

Rechtskräftiger Bebauungsplan

1.Änderung Bebauungsplan

Anlage 2 Planliche Festsetzungen

Regelquerschnitt / Planzeichen als Hinweise
