

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom Januar 2023

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Grünbichl“

Vorentwurfsfassung vom 25.01.2023

Vorhabensträger: Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstraße 3
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9403-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Grünbichl 2
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 25.01.2023
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



Vorhabensträger:
Gemeinde Kirchdorf i. W.
Kirchdorf i. W.,
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

UNTERLAGE 1

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Solarpark Grünbichl“

Begründung Bauungsplan mit Grünordnung

Vorhabensträger: Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstraße 3
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9403-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Grünbichl 2
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 25.01.2023
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



.....

Vorhabensträger:
Gemeinde Kirchdorf i. W.
Kirchdorf i. W.,
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Plandarstellung	3
1.1 Ortslage	3
1.2 Lage des Vorhabenbereichs im Luftbild	4
1.3 Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte	5
1.4 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan	6
1.5 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15	7
1.6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan	8
1.7 Geplante Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 14	9
2. Begründung	10
2.1 Ziel und Zweck der Planung	10
2.2 Erläuterung des Planungskonzepts	10
2.3 Grundstücke im Geltungsbereich	11
2.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation	11
2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	12
3. Umweltbericht	13
4. Textliche Festsetzungen	13
4.1 Art der Baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen	14
4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	14
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	15
4.6 Oberflächenwasser	15
4.7 Entsorgung und Rückbauverpflichtung	15

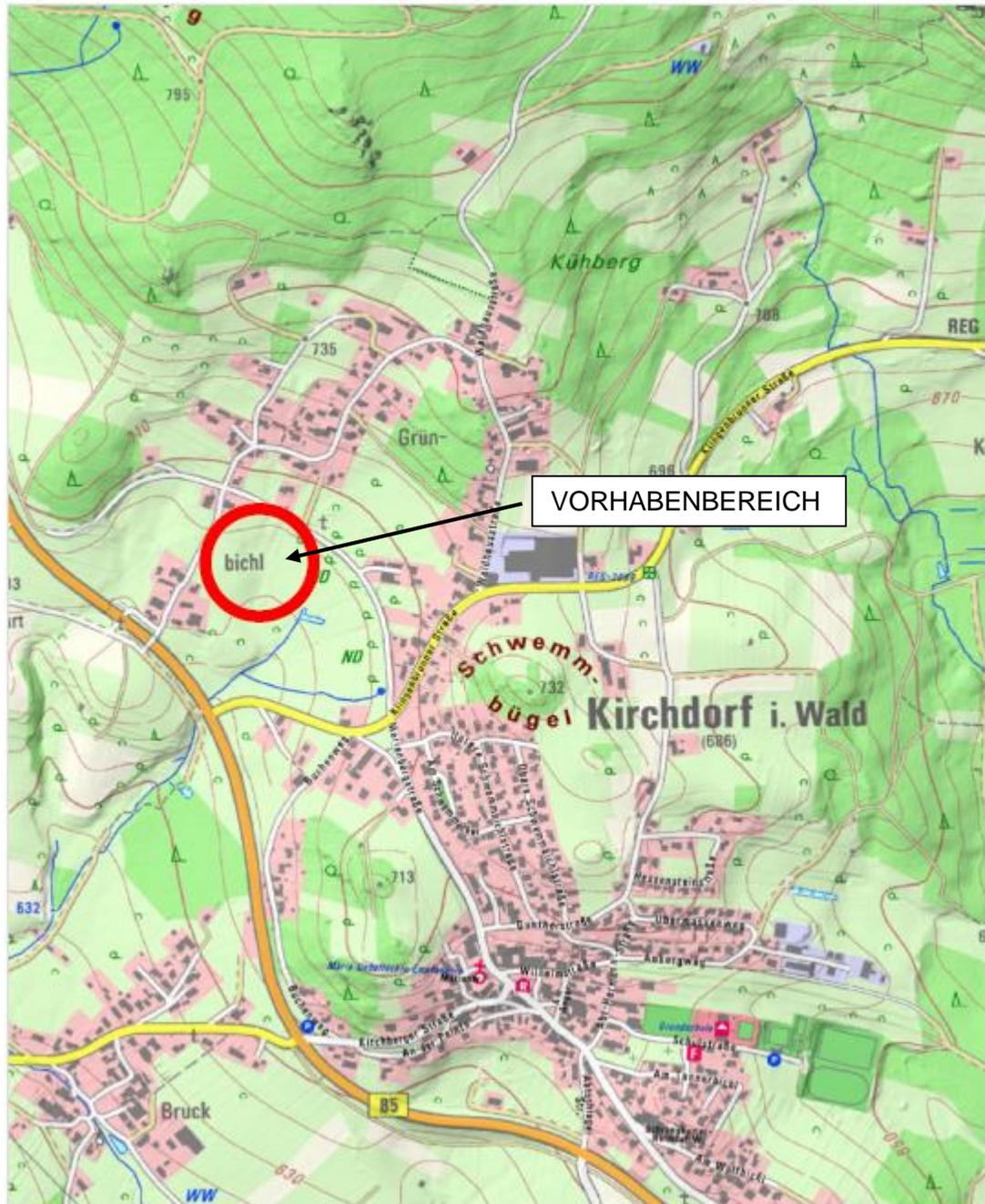
Begründung: SO Solarpark Grünbichl mit Grünordnungsplan

5.	Bebauungs- und Grünordnungsplan	16
6.	Verfahrensvermerke	17
7.	Anhang	19

1. **Plandarstellung**

1.1 **Ortslage**

M 1:10.000



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

1.2 Lage des Vorhabenbereichs im Luftbild

M1:2500



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

1.3 Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte

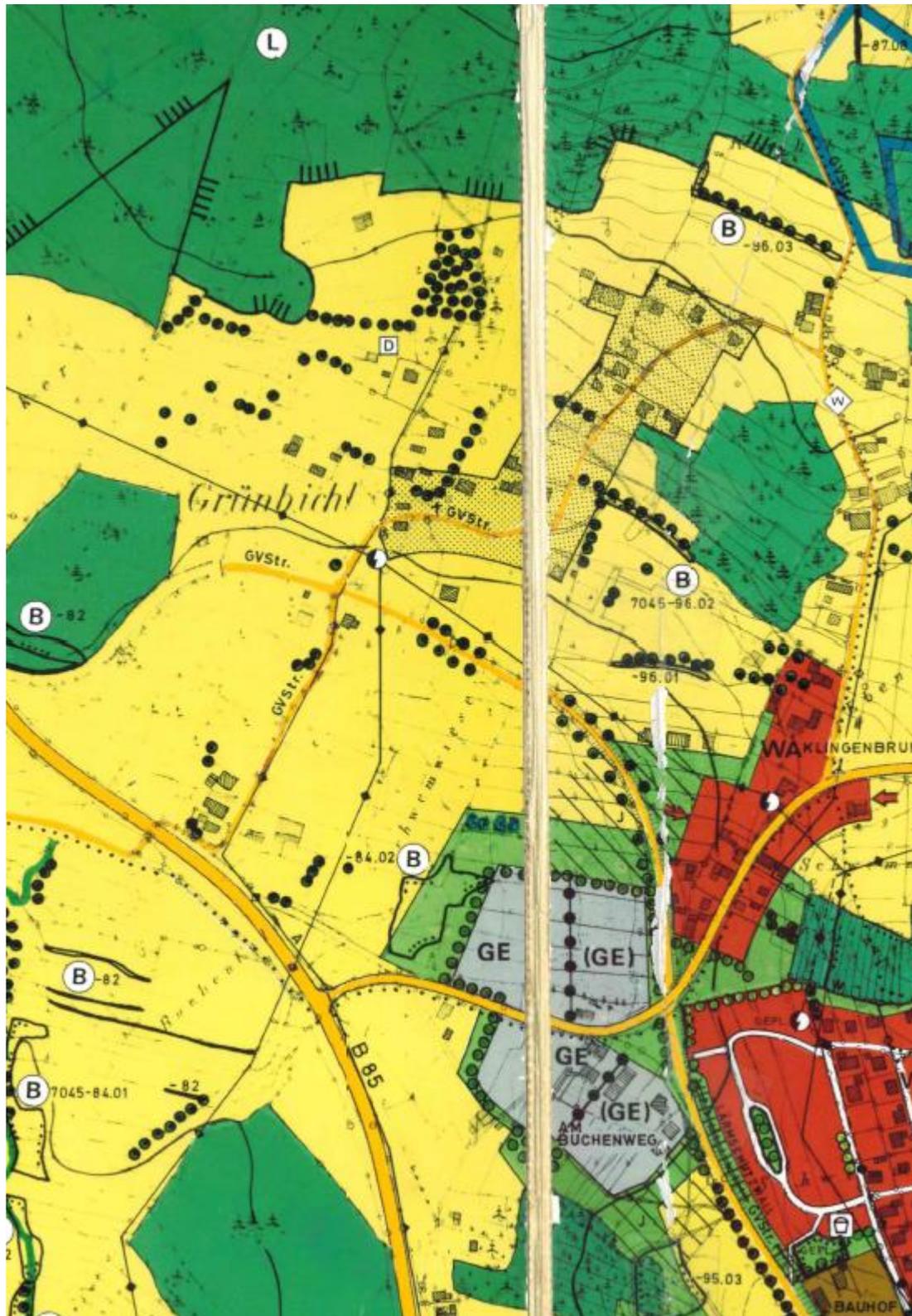
M 1:2500



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

1.4 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

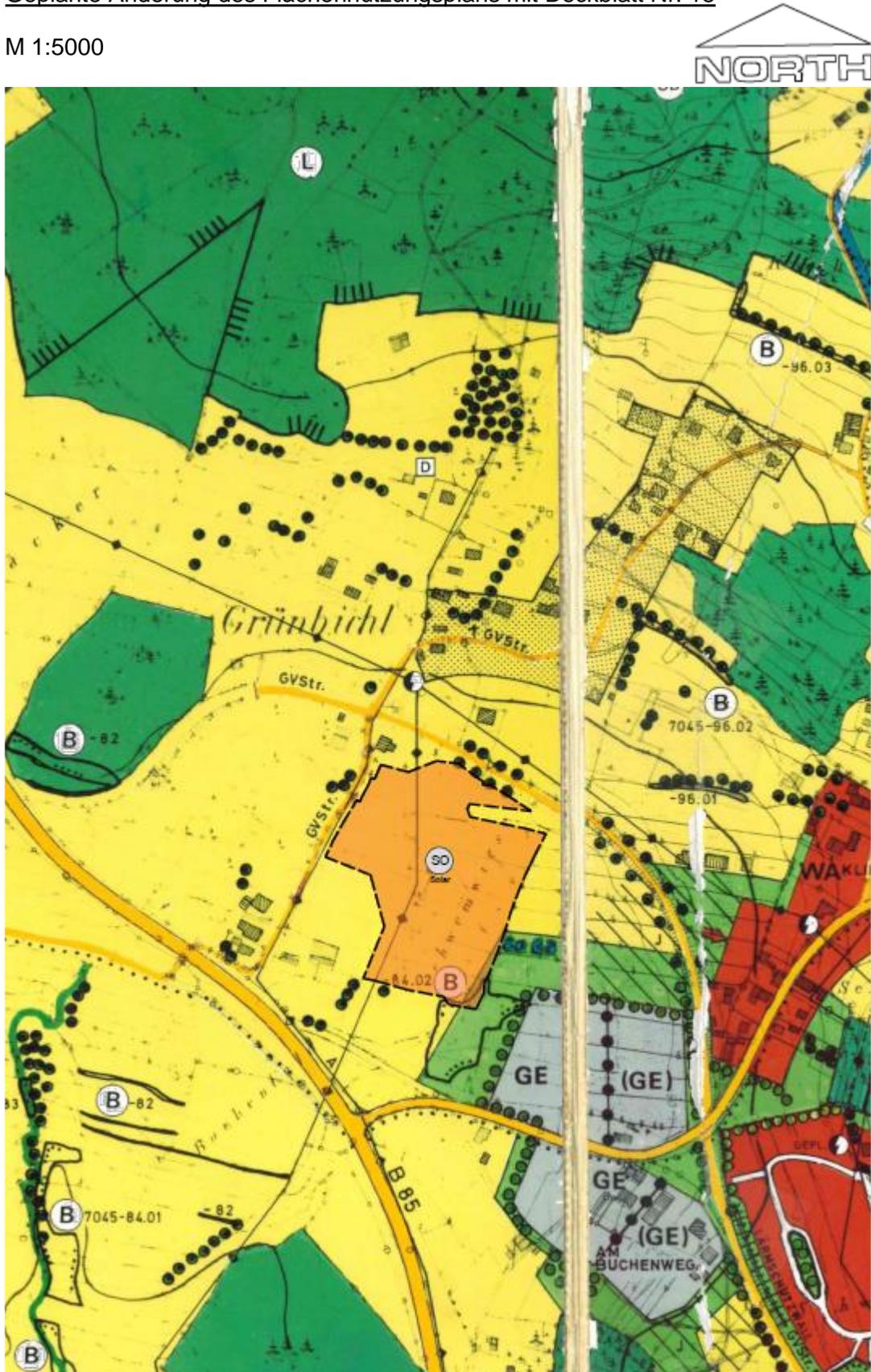
M 1:5000



Quelle: Deckblatt Nr. 14 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

1.5 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15

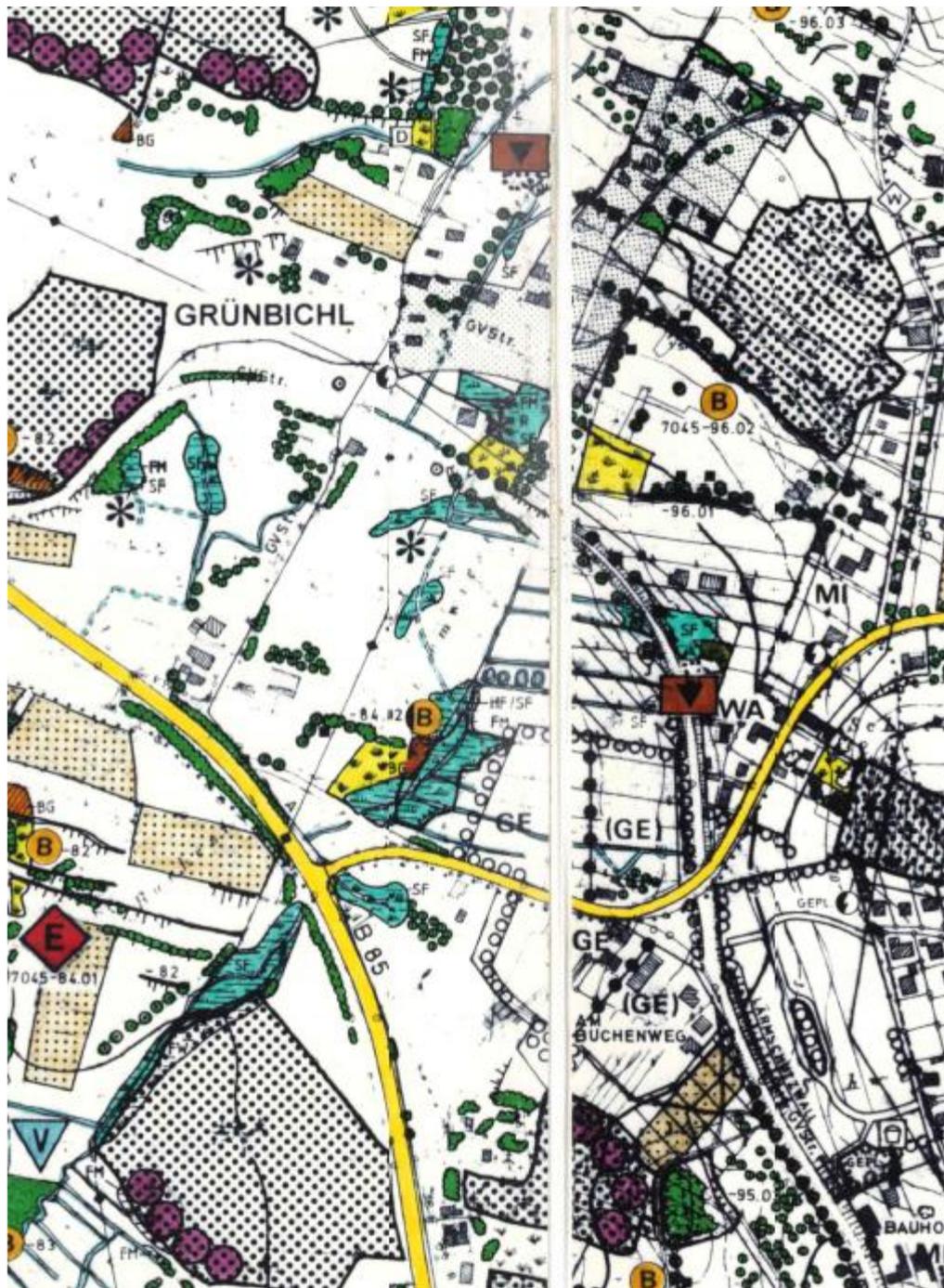
M 1:5000



Quelle: Deckblatt Nr. 15 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

1.6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan

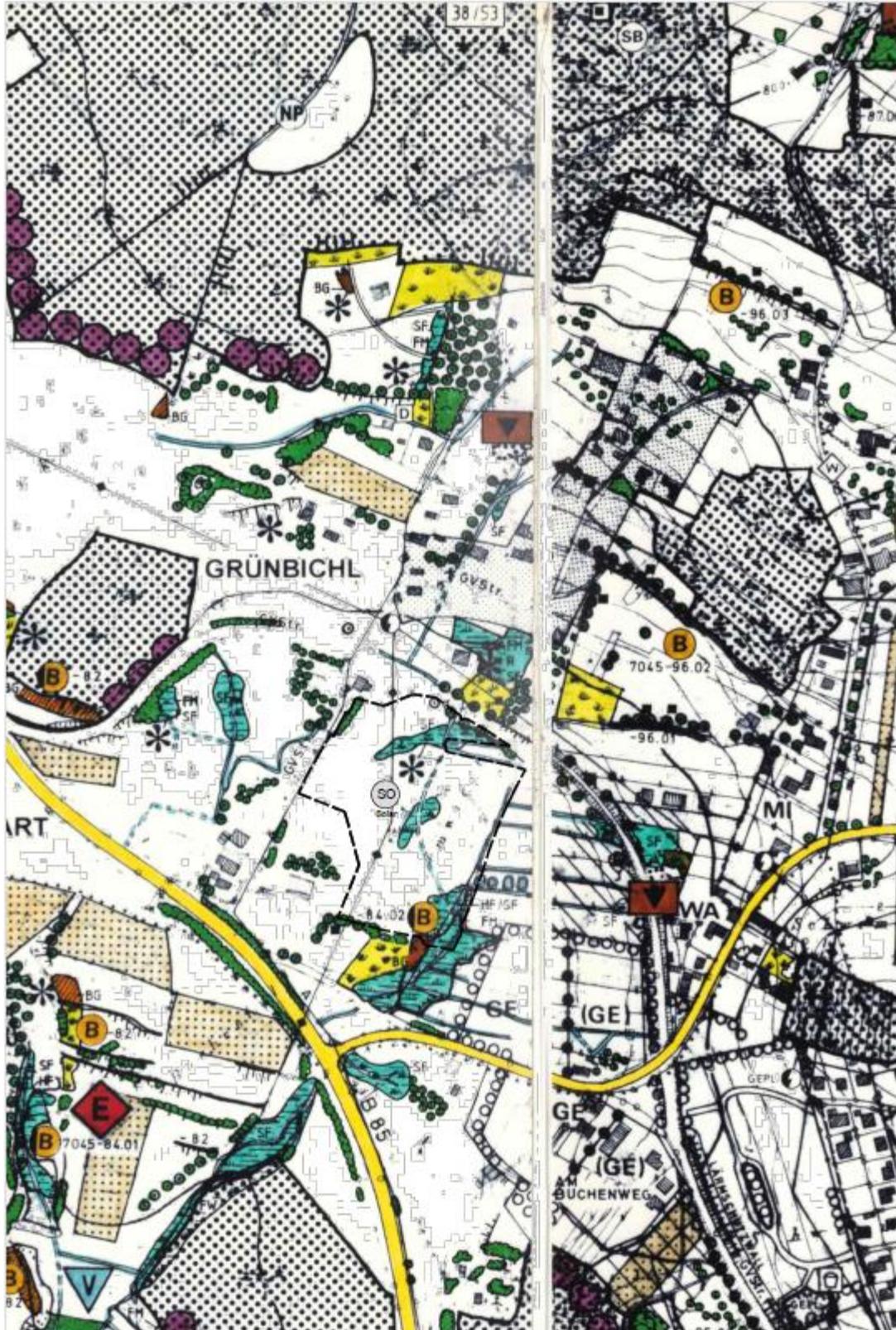
M 1:5000



Quelle: Landschaftsplan Deckblatt Nr. 13

1.7 Geplante Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 14

M 1:5000



Quelle: Landschaftsplan Deckblatt Nr. 14

2. Begründung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf Klimaschutz und Energiewende steht die Gemeinde Kirchdorf i. Wald erneuerbaren Energien grundsätzlich offen gegenüber. Die Gemeinde sieht einen wichtigen Beitrag hierzu in Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Im konkreten Fall liegt eine Anfrage eines Betreibers vor, der im Vorhabenbereich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten möchte.

Aktuell wartet der Bauwerber noch auf die Möglichkeit zum Netzanschluss durch den Betreiber. Die Bayernwerk Netz GmbH arbeitet gegenwärtig am Ausbau der Netzanschlusskapazitäten. Der Netzbetreiber hat dem Bauwerber im Rahmen der laufenden Abstimmung eine baldige Bereitstellung eines ortsnahe Anschlusspunktes in Aussicht gestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat der Gemeinderat am 02.02.2023 entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Im Flächennutzungsplan soll ein Sondergebiet (SO) „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenergie“ dargestellt werden. Die Anpassung des Landschaftsplans erfolgt ebenfalls im Parallelverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans erfolgt unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe PV-Anlagen in der Bauleitplanung: Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand 10.12.2021.

2.2 Erläuterung des Planungskonzepts

Im Vorhabenbereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Geltungsbereich folgt im Norden und Osten der Flurgrenzen des überplanten Grundstücks, die südliche und westliche Begrenzung erfolgt bis in etwa der Hälfte der Länge ebenfalls der Flurgrenze. An der Süd-West-Ecke des Flurstücks verspringt der Geltungsbereich Richtung Norden und Osten um genügend Abstand zur bestehenden Bebauung aufzubauen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Baufeld für die Solarmodule mit einer Flächengröße von ca. 1,6 ha planlich festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich entspricht einer Größe von ca. 3,3 ha. Der Solarpark soll in einem Bauabschnitt umgesetzt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich auf einem von der Straße abgewandt abfallenden

Hang welcher in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung ein Gefälle aufweist. Am Tiefpunkt des Grundstücks verläuft ein wasserführender Graben. Die Sichtbarkeit der Anlage und somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind äußerst gering. Ausnahmen in Bezug auf die Sichtbarkeit gibt es nur im Bereich der Anwesen Grünbichl 5b und Grünbichl 5e. Eingrünungsmaßnahmen sind daher in diesem Bereich erforderlich.

Zur besseren optischen Einbindung in das Landschaftsbild ist das Solarfeld ausgehend vom vorhandenen wasserführenden Graben in Richtung Osten und Richtung Westen aufgebaut. Dazwischen bleibt genügend Platz um den Graben dauerhaft zu pflegen.

Da die technische Ausführungsplanung stark von Lage und Kapazität des künftigen Anschlusspunktes abhängt, werden Anzahl, Länge, sowie genauer Standort der Modulreihen innerhalb der Baugrenzen nicht vollständig festgesetzt. Die planerische Darstellung zeigt lediglich einen wahrscheinlichen Aufbau der Modulreihen.

Der Vorhabenbereich ist auf der Nordseite von Feldgehölzen, Baumgruppen und Linden umgeben. An der Nord-Ost-Ecke sowie an der Südseite befinden sich ebenfalls Strukturen von Feldgehölz und Baumgruppen. Die Anlage hält einen Abstand von mind. 15 m zu den Gehölzrändern ein, womit eine Verschattung der Solarmodule einerseits und eine Beeinträchtigung der Gehölzbiotope als Lebensraum andererseits vermieden wird.

Die geplante Zufahrt durch Betriebs- und Pflegefahrzeuge erfolgt von Westen über die Gemeindestraße. Die Zufahrt wird wasserdurchlässig befestigt.

Die Solarmodulreihen sollen parallel zum Geländeverlauf mit Exposition nach Süden aufgestellt werden. Die Maximalhöhe der Module wird mit 3,9 m festgesetzt, wobei der Mindestabstand zum Boden 0,8 m betragen muss. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss per Festsetzung mindestens 3 m betragen. Neben den Solarmodulen sind auch betriebswirtschaftlich erforderliche Kleinbauwerke und bauliche Nebenanlagen zulässig, wie ein Transformatorenhaus Wechselrichter, Trafostationen, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen.

2.3 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Flurnummer 1520 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald und hat eine Fläche von ca. 33.000 m². Der süd-westliche Teil des Grundstücks bleibt aussen vor.

2.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald sowie im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Vorhabenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Freileitung im Bereich des geplanten Solarfeldes wurde bereits vor längerer Zeit abgebrochen. Eine Erdleitung existiert nicht.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft in Bezug auf die betroffene Fläche folgende Aussagen. Im Süden des Anlagenstandortes grenzt ein kartiertes Biotop in Form einer Seggen-/binsenreichen Feuchtwiese. Der Abstand der Modultische zu der kartierten Fläche beträgt jedoch an der geringsten Stelle ca. 15m. Die Fläche ist somit nicht betroffen. Die im Landschaftsplan dargestellte Seggen-/binsenreiche Feuchtwiese in der Mitte des Landschaftsplans existiert in Wirklichkeit nicht, da sich diese Fläche auch mit dem offenen Wiesengraben überschneiden würde. Im Norden des Anlagenstandortes befindet sich ein kartiertes Biotop in Form einer Seggen-/binsenreichen Feuchtwiese. Dieses Biotop überschneidet sich auch mit dem geplanten Anlagenstandort. Hier ist in einer differenzierten Beurteilung und Bestimmung der Fläche abzuwägen in wie weit hier ein Ausgleich oder Verbund geschaffen werden kann.

Die eingezeichneten Fließgewässer im Norden des Geltungsbereichs entsprechen der Realität, sind jedoch vom Anlagenstandort nicht beeinflusst. Das dargestellte verrohrte Fließgewässer kann in der Wirklichkeit nicht nachvollzogen werden.

Sonstige dargestellten Baumgruppen und Feldgehölze sind vom Anlagenstandort nicht betroffen.

Bebauungspläne

Bebauungspläne wurden im Vorhabenbereich sowie in dessen Umfeld bislang nicht aufgestellt.

Informelle Planungen

Standortkonzept: Angesichts der zu erwartenden Ansiedlungswünschen für PV-Freiflächenanlagen hat die Gemeinde am 22.07.2021 einen Kriterienkatalog für die Standortauswahl von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beschlossen. Das Standortkonzept findet besondere Berücksichtigung bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren. Die detaillierte Betrachtung des geplanten Standorts im Hinblick auf die Kriterien des Standortkonzepts sowie eine gesonderte Standortanalyse erfolgt im Rahmen des Umweltberichts in Leistungsphase 2, Entwurf.

2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die geplante Zufahrt zu der Anlage in Form eines Schotterweges erfolgt von der westlich angrenzenden Gemeindestraße. Von hier aus kann auch an die kommunale Strom- und Wasserversorgung angeschlossen werden. Anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück flächig versickert.

Der künftige Anschlusspunkt für die Netzeinspeisung wird entlang der eingezeichneten Trasse erwartet.

3. Umweltbericht

Durch die Neuausweisung SO Solarpark Grünbichl sind Belange des Umweltschutzes berührt. Ein Umweltbericht ist somit erforderlich. Der künftige im Bebauungsplan enthaltene Umweltbericht basiert auf flächenscharfe und detaillierte Planungsvorgaben.

Die Ausarbeitung des Umweltberichts im Bebauungsplan erfolgt in der Leistungsphase 2, Entwurf. Ebenso wird in diesem Zuge die Standortanalyse abgehandelt.

4. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022

4.1 Art der Baulichen Nutzung

SO Solar	Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solar-energie gem. §11 Abs. 2. Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
-------------	--

4.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,5	Maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,5
-----------	--

Für die GRZ ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen. Unbefestigte Verkehrsflächen sind nicht anzurechnen.

GR _N = 100m ²	Die maximale Grundfläche der baulichen Nebenanlagen beträgt insg. 100 m ² . Die jeweiligen Standorte richten sich
-------------------------------------	--

nach der betrieblichen Notwendigkeit und sind innerhalb des Sondergebietes frei wählbar.

AH = 3,90m

Die maximale Anlagenhöhe der Module beträgt 3,90 m.

WH = 3,00m

Die maximale Wandhöhe der Nebenanlagen beträgt 3,00 m.

Die maximalen Höhen sind ab der natürlichem Geländeoberfläche zu messen.

4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Abstände

Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,00 m

Abstand der Module zum Boden beträgt mind. 0,8 m. Innerhalb der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nicht anzuwenden. Ansonsten gelten im Baugebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo.

Solarmodule

Aufständierungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung richtet sich nach den Herstellervorgaben und dem gewählten System.

Bauliche Anlagen

Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen. Zugelassen ist auch ein Flachdach, eine Dachbegrünung ist möglich. Außenwände sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

Befestigungen

Zufahrten, Stellplätze und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

Einfriedungen

Sind als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockelmauer auszuführen. Maximale Höhe: 2,0 m. Zaunabstand zum Boden mind. 15 cm.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Die Module sind unter Rücksichtnahme auf Topografie und vorhandenes Relief anzuordnen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind, sofern aus technischen Gründen erforderlich, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Übergänge zwischen Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind weich mit einer Böschungsneigung von mind. 1 : 1,5 auszuführen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Extensive Grünlandnutzung Im eingezäunten Bereich gemäß Plandarstellung ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 (mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland) anzustreben. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen). Alternativ ist eine standortangepasste extensive Beweidung zulässig. Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche unzulässig.

4.6 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser Auf den Grundstückflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

4.7 Entsorgung und Rückbauverpflichtung

Entsorgung Zu der ordnungsgemäßen Entsorgung von Schadmodulen sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Regen geeignete Nachweise vorzulegen.

Rückbau Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung und sofern die Gemeinde oder Dritte eine Nutzung der Anlage nicht beabsichtigen sind vom Vorhabenträger sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Fläche ist wieder landwirtschaftlicher Nutzung zuzuführen. Hierzu hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag und einer entsprechenden dinglichen Sicherung zu verpflichten.

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)
Kirchdorf i. W., 25.01.2023

5. Bebauungs- und Grünordnungsplan

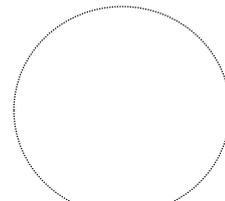
Die planerische Darstellung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 1).

6. Verfahrensvermerke

1.
Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat seiner Sitzung am _____. die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Grünbichl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
2.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. hat in der Zeit vom _____. bis _____. stattgefunden.
3.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. hat in der Zeit vom _____. bis _____. stattgefunden.
4.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. öffentlich ausgelegt.
5.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. beteiligt.
6.
Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

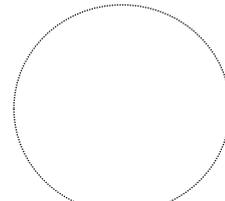


Siegel

7.
Ausgefertigt

Kirchdorf i. Wald, den

.....
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister



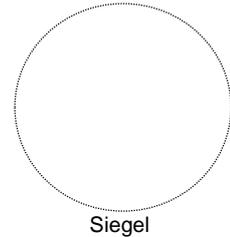
Siegel

8.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 11 zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister



7. **Anhang**

Kriterienkatalog für die Standortauswahl von Freiflächenanlagen –
Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Kirchdorf i. Wald (Stand 22. Juli 2021).

Kriterienkatalog für die Standortauswahl von Freiflächenanlagen – Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Kirchdorf i.Wald

(Stand 22. Juli 2021)

Um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende zu leisten, steht die Gemeinde Kirchdorf i.Wald erneuerbaren Energien grundsätzlich offen gegenüber.

Einen wichtigen Beitrag hierzu können auch Freiflächen – Photovoltaikanlagen schaffen.

Da die Anfragen für die Entwicklung von Solarparks in kurzer Zeit stark gestiegen sind, sollen Kriterien für eine Standortauswahl konkretisiert und in einem Kriterienkatalog festgelegt werden.

Jeder Antrag wird als Einzelfallentscheidung behandelt. Grundlage hierfür ist der jeweils aktuelle Kriterienkatalog.

I. Kriterien für die Einzelfallentscheidung

1. Landschaftsprägung

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen nicht an besonders bedeutenden oder weiterhin einsehbaren Landschaftsteilen wie landschaftsprägenden Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen errichtet werden.
- Ebenso nicht geeignet sind Landschaftsbereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von besonderer Qualität sind.
- Die Ansichten und das Umfeld von Bau- und Bodendenkmälern dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2. Auswirkungen auf Wohnbebauung

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen von bestehender Wohnbebauung aus grundsätzlich sichtbar sein. Sie dürfen allerdings nur als untergeordneter Bestandteil in der Umgebung wahrgenommen werden und nicht als Aussicht prägende Anlage in Erscheinung treten.
- Die umliegende Wohnbebauung darf durch Blendwirkung nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung ist eine entsprechende Visualisierung aus verschiedenen Richtungen und Entfernungen vorzulegen.
- Eine unmittelbare Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit ist nicht gewünscht.

II. Auflagen

1. Alle Kosten für das Bauleitverfahren werden vom Antragssteller übernommen.

2. Nach Stilllegung der Anlage verpflichtet sich der Eigentümer vertraglich, die Anlage zurück zu bauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Die Regelung bzw. Beschaffung von notwendigen Ausgleichsflächen liegt im Ermessen des Projektierers in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.
4. Der Gewerbesteuerstandort mit Zahlung der Gewerbesteuer ist die Gemeinde Kirchdorf i.Wald.

III. Netzanbindung

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdkabel erfolgen.

IV. Umzäunung

- Der Projektierer muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie die Naturschutz- und Artenschutz fördert. Hierfür können beispielsweise Naturzäune, bestehend aus heimischen Gehölzen, eine Möglichkeit darstellen.
- Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

V. Tierschutz

Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden. Gegebenenfalls müssen Wildkorridore vorgesehen werden.

VI. Genehmigung

Jeder Antrag wird als Einzelfallentscheidung behandelt.



Alois Wildfeuer
1. Bürgermeister



- A. Planliche Festsetzungen**
 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 (SO) Sondergebiet "Photovoltaik" mit Solarmodulen, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung o. Mahd, keine Düngung).
- Solar**
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ = 0,5
 Maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,5
 Für die GRZ ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen anzurechnen.
- AH = 3,90 m
 Anlagenhöhe der Module: max. 3,90 m
 WH = 3,00 m
 Wandhöhe Trafostation: max. 3,00 m
 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen von Gebäuden und Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante.
3. Baugrenze (§9 Abs. 1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 Baugrenze
4. Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 2 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandnutzung, Wiese oder Weide)
5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 geplante Zaunlinie (Maschendraht- o. Stabgitterzaun, H. max. 2,00 m)
6. Pflanzplan, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 private Grünfläche - extensive Wiesenmahd oder Beweidung unter und zwischen den Solarmodulen
 Erhaltung bestehender Bäume
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Sträucher laut textlichen Festsetzungen
 Biotopkartierungen
- B. Planliche Hinweise / Zeichenerklärung**
 privater Zufahrtsweg
 Höhenlinien Urgelände
 Flurstücknummer
 Solarmodulfläche
 Flurgrenzen mit Grenzsteinen
 Trafo Lage Trafostation

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans "SO Solarpark Grünbichl" der Gemeinde Kirchdorf i. Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen 3,3 ha großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1520 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald.

VORENTWURF: 25. 01. 2023 ANLAGE 1

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SO Solarpark Grünbichl" GEMEINDE KIRCHDORF

VORABREITER: GEMEINDE KIRCHDORF i. W. MARIENBERGSTRASSE 3 94261 KIRCHDORF

BAUORT: FLURNUMMER 1520 Teilfläche GEMARKUNG KIRCHDORF, 94261 KIRCHDORF

ENTWURFSVERFASSER: INGENIEURBÜRO RAITH u. DANKESREITER GBR GRÜNBICHL 2 D - 94261 KIRCHDORF www.die-ingenieure.eu

PLANNAMM: LAGEPLAN

MASSSTAB: 1:500
 BEZEICHNET: JR
 DATUM: Jan. 2023
 ZEICHNER:
 BLATTGRÖSSE: B41/1189mm
 HIB = 841 / 1189 (1.00m²)

