



**BEBAUUNGSPLAN  
SO „SOLARPARK KIRCHDORFÖD“**

**GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS REGEN**

VORABZUG VOM 19.11.2022



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 2

## Inhalt

1. Planliche Übersicht .....	4
1.1. Ortslage.....	4
1.2. Lage des Vorhabenbereichs im Luftbild.....	5
1.3. Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte .....	6
1.4. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan .....	7
1.5. Geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14.....	8
1.6. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan.....	9
1.7. Geplante Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 13 .....	10
2. Begründung.....	11
2.1. Ziel und Zweck der Planung .....	11
2.2. Erläuterung des Planungskonzepts.....	11
2.3. Grundstücke im Geltungsbereich .....	12
2.4. Übergeordnete Planungen .....	12
2.5. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....	13
3. Umweltbericht .....	14
3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele .....	14
3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen... 14	
3.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
3.3.1. SCHUTZGUT BODEN .....	14
3.3.2. SCHUTZGUT WASSER .....	15
3.3.3. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....	15
3.3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUEN .....	16
3.3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	19
3.3.6. SCHUTZGUT MENSCH.....	20
3.3.7. KULTUR- UND SACHGÜTER .....	21
3.3.8. WECHSELWIRKUNGEN .....	21
3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. 21	
3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	21
3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortanalyse .....	22
3.7. Monitoring.....	27



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 3

3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	27
3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
4. Textliche Festsetzungen.....	30
4.1. Art der Baulichen Nutzung.....	30
4.2. Maß der Baulichen Nutzung .....	30
4.3. Gestaltung der baulichen Anlagen.....	30
4.4. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	31
4.5. Grünordnerische Festsetzungen.....	31
4.6. Oberflächenwasser .....	31
4.7. Entsorgung und Rückbauverpflichtung .....	32
5. Festsetzungsplan.....	33
6. Verfahrensvermerke .....	34
7. Anhang .....	36

BEARBEITUNG:

**Nicole Nicklas**

Dipl. Ing. Univ. Landespflege

Hessensteinstr. 17

94261 Kirchdorf i. Wald

Tel. 09928 300

Mobil 0151 51677684

[hanic.nicklas@t-online.de](mailto:hanic.nicklas@t-online.de)

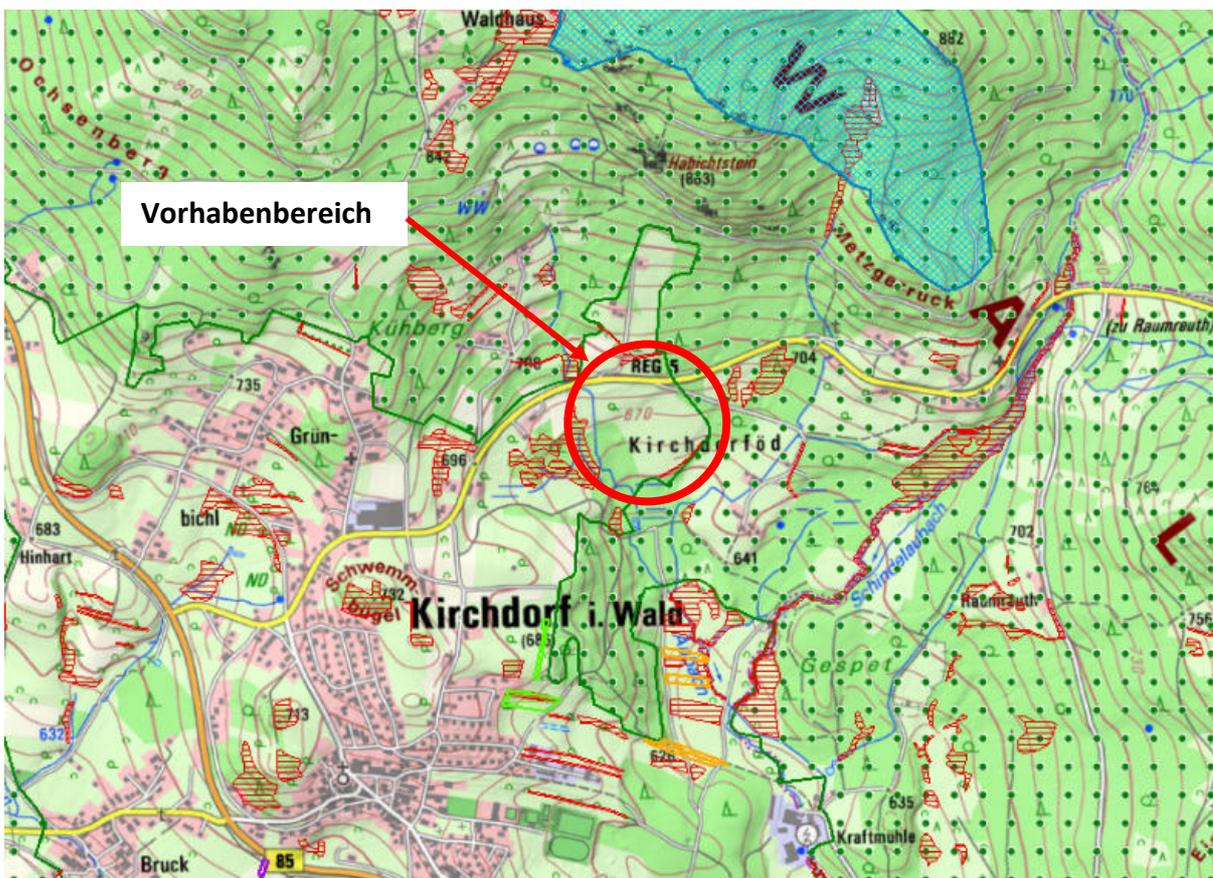


Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 4

## 1. Planliche Übersicht

### 1.1. Ortslage



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 5

## 1.2. Lage des Vorhabenbereichs im Luftbild

Maßstab 1 : 2.500



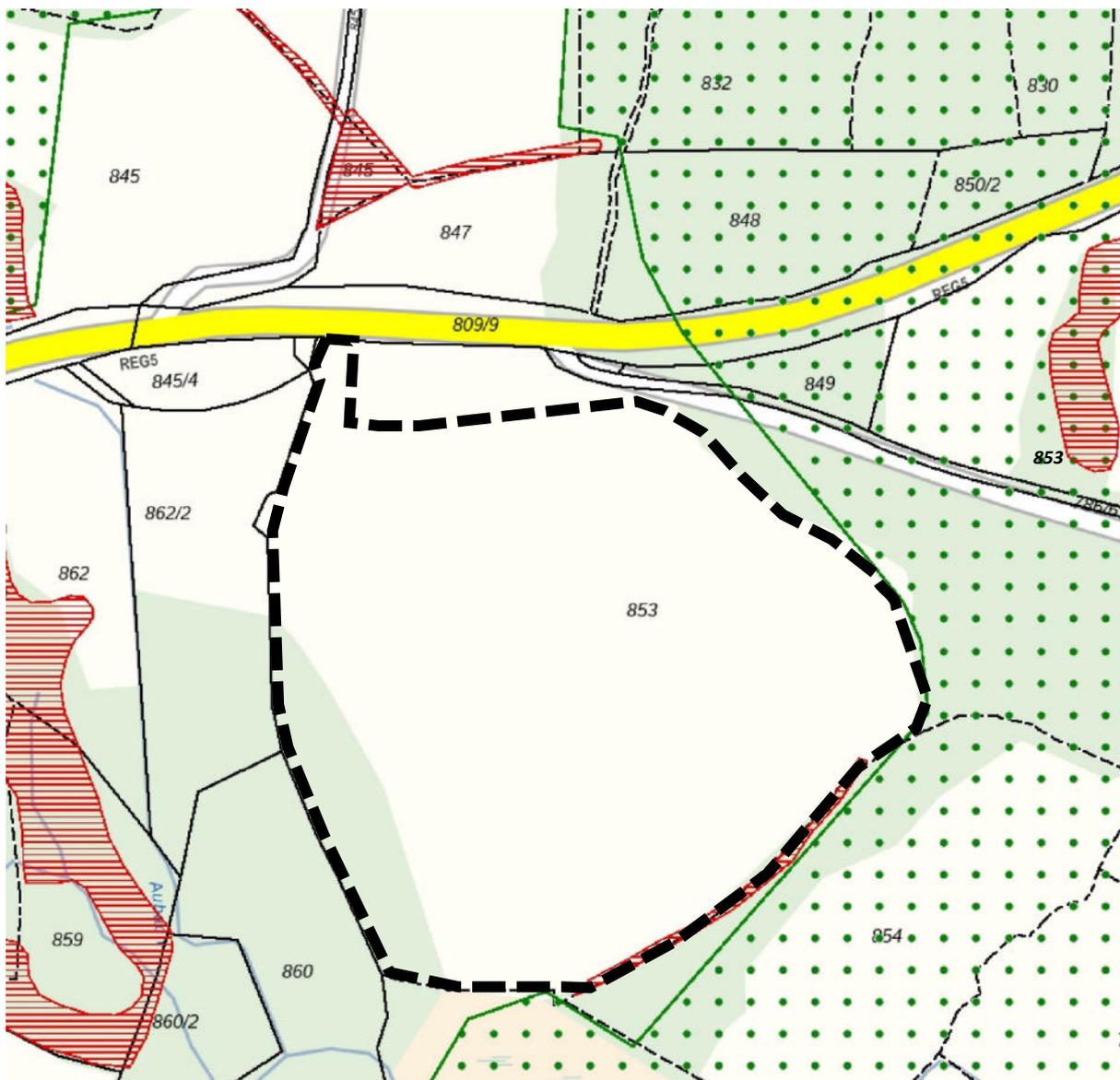
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 6

**1.3. Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte**  
Maßstab 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

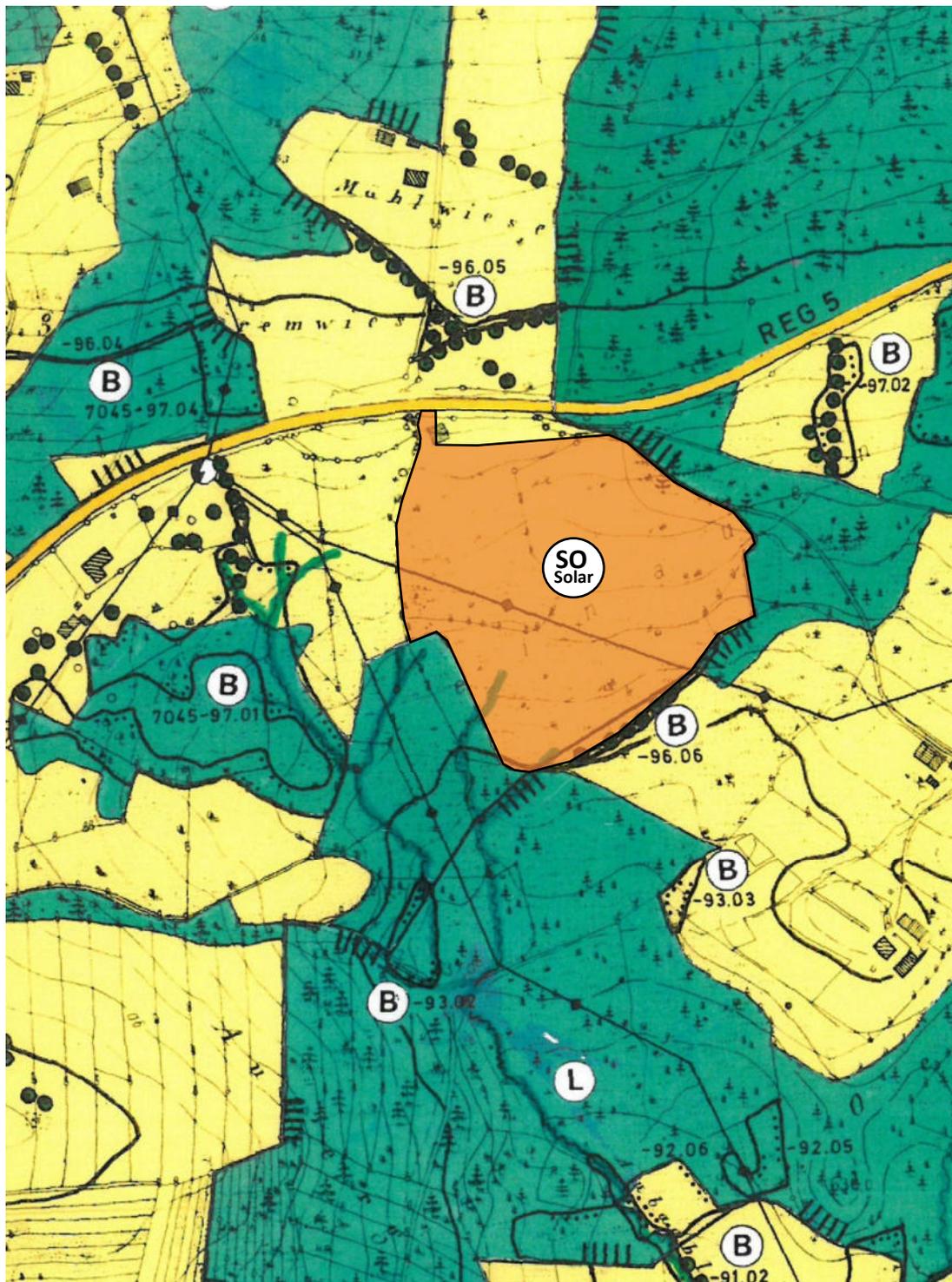




Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 8

**1.5. Geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14**  
Maßstab 1 : 5000



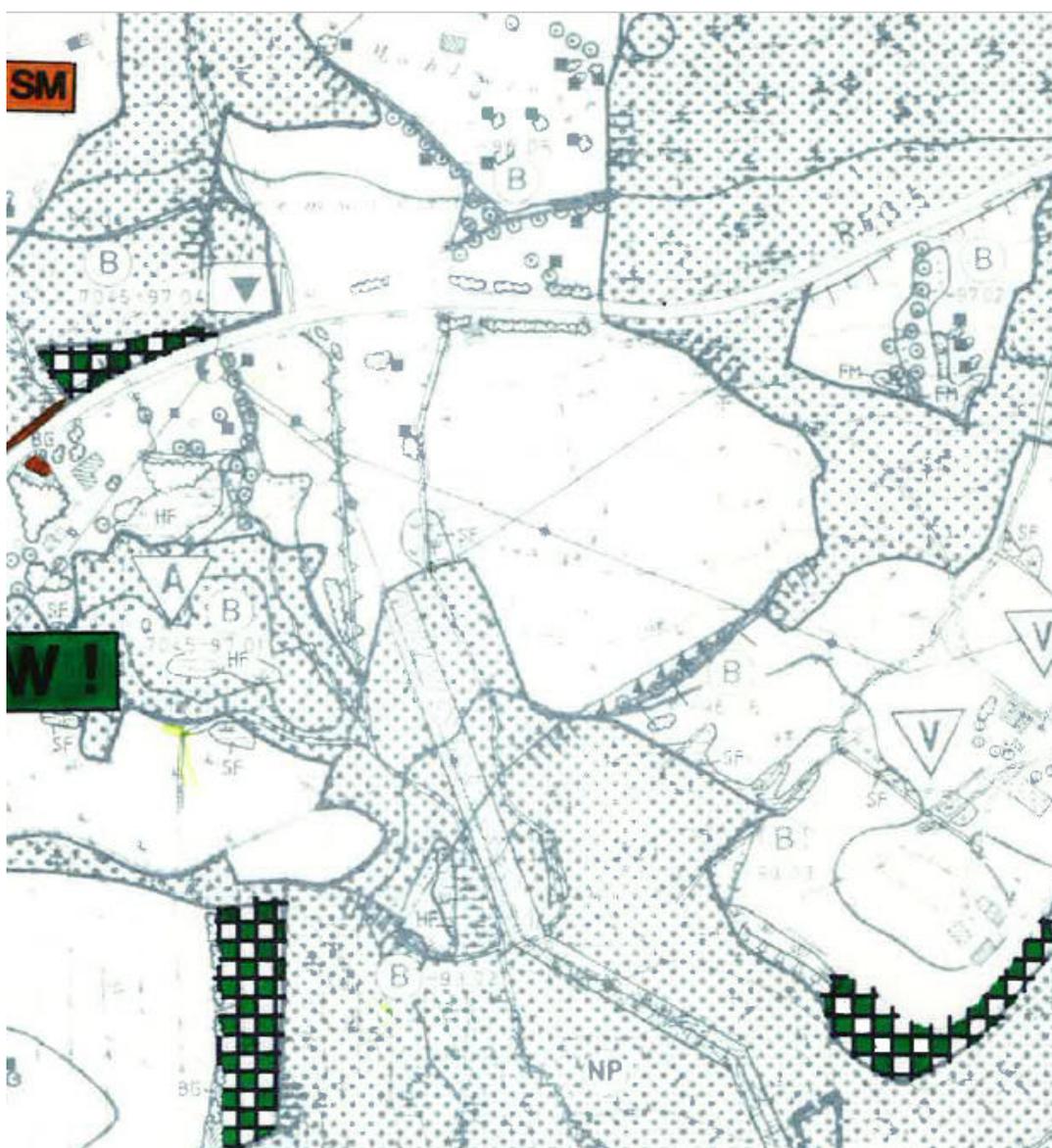
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan (unmaßstäblich)



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 9

**1.6. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan**  
Maßstab 1 : 5000

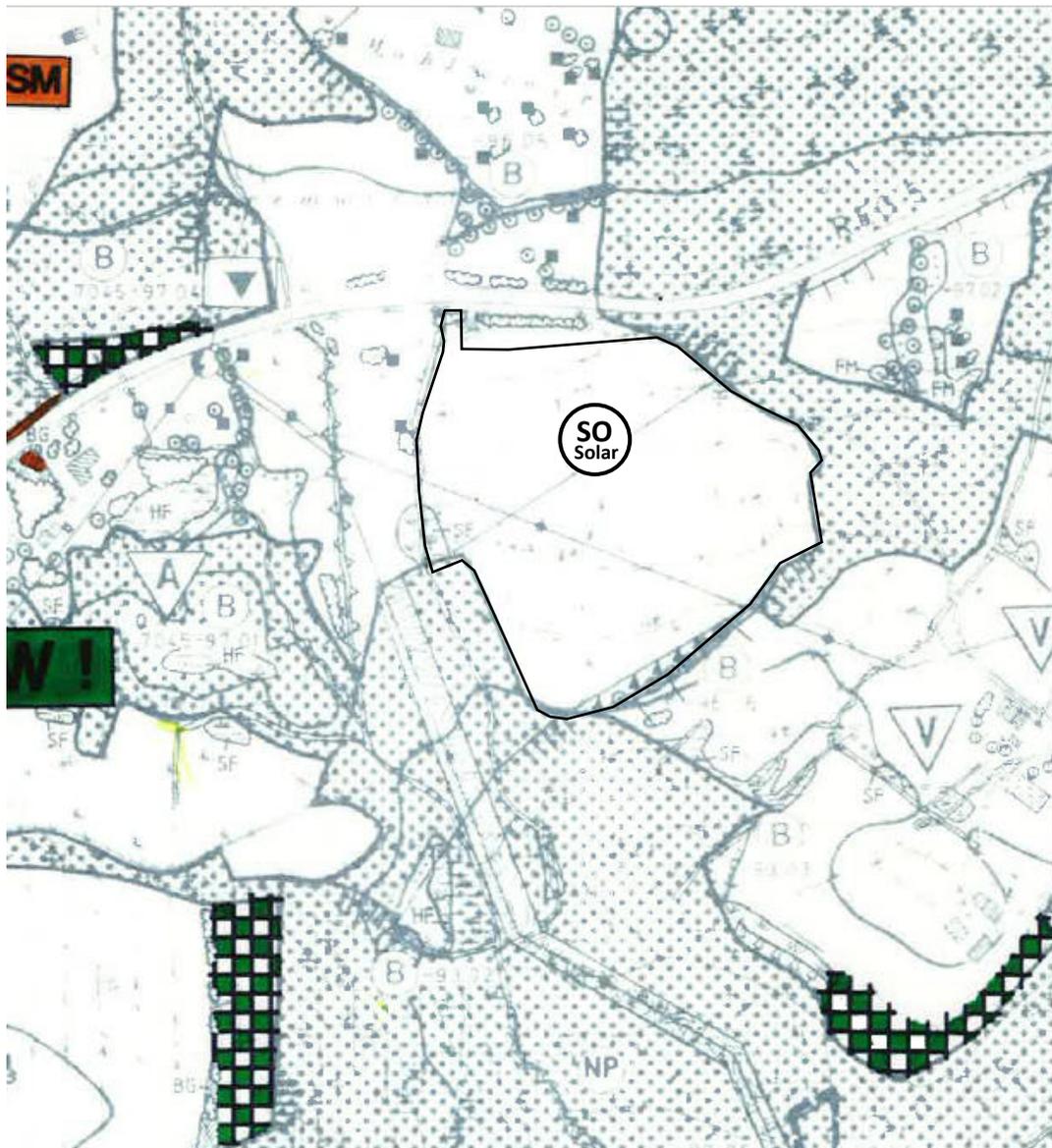




Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 10

**1.7. Geplante Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 13**  
Maßstab 1 : 5000





Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 11

## 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 Grundstückseigners 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 ortsnahen Anschlusspunktes in Aussicht gestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat der Gemeinderat am 03.11.2022 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 Westen und Süden der Flurgrenze des überplanten Grundstücks, die östliche Begrenzung wird durch die Waldgrenze gebildet, welche aus der Flurkarte nachrichtlich übernommen wurde. Im Norden wird nur der südexponierte Hang unterhalb der bestehenden Geländekante im Geltungsbereich erfasst. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Baufeld für die Solarmodule mit einer Flächengröße von ca. 2,5 ha planlich festgesetzt. Geplant ist eine zeitlich gestaffelte Umsetzung des Solarparks in 2 Bauabschnitten.

Der Änderungsbereich befindet sich auf einem von der Straße abgewandt abfallenden Hang in umlaufender Waldkulisse, die Sichtbarkeit der Anlage und somit die



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 12

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit äußerst gering (s. Visualisierung Einsehbarkeit unter Punkt 3.7). Eingrünungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zur besseren optischen Einbindung in das Landschaftsbild soll das Feld der Modulreihen gegliedert werden in ein nördliches und ein südliches Feld, entsprechend der zwei Bauabschnitte. Dazwischen ist eine Durchfahrtmöglichkeit für Betriebs- und Pflegefahrzeuge vorgesehen. 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 festgesetzt.

Der Vorhabenbereich ist auf drei Seiten umgeben von Wald und Feldgehölzen. Die Waldfläche im Südwesten des Grundstücks bleibt erhalten. Die Baufelder halten einen Abstand von mind. 10 m und bis zu ca. 30 m zu den Gehölzrändern ein, womit eine Verschattung der Solarmodule einerseits und eine Beeinträchtigung der Gehölzbiotope als Lebensraum andererseits vermieden werden.

Die geplante Zufahrt durch Betriebs- und Pflegefahrzeuge erfolgt von Norden von der Klingenbrunner Straße aus. 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 ein Mindestabstand von 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 westlichen Teilbereich der Flurnummer 853 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald und hat eine Fläche von 49.246 m<sup>2</sup>.

### **2.4. Übergeordnete Planungen**

#### **Flächennutzungsplan (vgl. hierzu Planauszug unter 1.2)**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Vorhabenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, Randbereiche im Südwesten sind als Waldfläche dargestellt. Die in Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Freileitung im Bereich des geplanten Solarfeldes wurde bereits vor längerer Zeit abgebrochen. Eine Erdleitung existiert nicht. Auch der durch eine grüne Linie dargestellte Bachlauf existiert in der Istsituation nicht mehr, ebenso das im Bereich der geplanten Zufahrt dargestellte Gebäude. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft zum überwiegenden Flächenanteil des Vorhabenbereichs keine Aussagen, die über die Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Waldfläche hinausgehen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie im



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 13

Norden entlang der Klingenbrunner Straße sind erhaltenswerte lineare Feldgehölze eingetragen. Diese Strukturen bleiben durch das geplante Vorhaben unbeeinträchtigt.

### **Bebauungspläne**

Auch im weiteren Umfeld des Vorhabenbereichs wurden bislang keine Bebauungspläne 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 Standortkonzept erfolgt im Rahmen des Umweltberichts unter Punkt 3.7.

## **2.5. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung**

Die geplante Zufahrt zu der Anlage in Form eines Schotterweges erfolgt von der Klingenbrunner Straße. Von hier kann auch an die kommunale Strom- und Wasserversorgung angeschlossen werden. Anfallendes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück verrieselt.

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



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 14

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Wie oben dargestellt, soll im Geltungsbereich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Gemeinde möchte hierfür mit der Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

#### **3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2022) ist der beschleunigte und konsequente Ausbau erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse verankert. Das EEG2021 sieht die Möglichkeit der Förderung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten vor. Gemäß *Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen* des Freistaates Bayern sollen PV-Anlagen auf Acker- und Grünlandflächen in den landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten gefördert werden.

Das Vorhaben befindet sich in der Bergkulisse Ostbayerischer Mittelgebirge und damit in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet (Nach Artikel 32 der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013).

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne auch den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Arbeitshilfe PV-Anlagen in der Bauleitplanung nennt hierbei insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Abschnitte 1.3 „Klimawandel“, 5.4. „Land- und Forstwirtschaft“, 6.2. „Erneuerbare Energien“ und 7.1. „Natur und Landschaft“ im Landesentwicklungsprogramm 2013.

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

Ferner ist der Kriterienkatalog der Gemeinde Kirchdorf i. Wald bei der Einzelentscheidung zu berücksichtigen.

#### **3.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

##### **3.3.1. SCHUTZGUT BODEN**

**Beschreibung:** Der überwiegende Flächenanteil des Vorhabenbereichs ist in der Übersichtsbodenkarte von Bayern als Bodenkomplex verzeichnet aus vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf. Moor- oder Torfböden sind nicht zu



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 15

erwarten, da in der Vegetationsdecke keine Bereiche mit Feuchtezeigern und trotz intensiver Bewirtschaftung mit schweren Geräten keine Bodenverletzungen durch Fahrspuren erkennbar sind. Entlang eines ca. 50 m breiten Streifens entlang der Kreisstraße handelt es sich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Der Boden ist anthropogen überformt unter Dauerbewuchs (intensive Grünlandnutzung). Naturschutzfachlich weist der Boden eine mittlere Bedeutung auf.

**Auswirkungen:** Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben ist relativ gering. Die Gründung der geplanten Solarmodule erfolgt in Form von Einzelfundamenten, die Zufahrt wird offenporig befestigt. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind daher gegenüber einer Vollversiegelung als relativ gering zu werten. Demgegenüber unterbleiben aufgrund der Extensivierung der Nutzung Beeinträchtigungen durch Befahren mit schweren Maschinen und Gülledüngung. Baubedingt ist vorübergehend im Fahrbereich der Baumaschinen und auf Lagerflächen mit einer Zerstörung der Grasnarbe und dem Auftreten offener Bodenflächen zu rechnen. Diese können nach Fertigstellung durch Ansaat wieder begrünt werden.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.2. SCHUTZGUT WASSER

**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind im Vorhabenbereich nicht betroffenen. Ein durch eine grüne Linie im Flächennutzungsplan dargestellter Bachlauf existiert in der Istsituation nicht mehr. In der Artenzusammensetzung des Intensivgrünlands sind hier auch keine vernässten Bereiche, typische Zeigerarten für nährstoffreiche Feuchtwiesen wie in dieser Region typischerweise z.B. Schlangenknoterich wurden bei der Geländeerkundung nicht gefunden.

Südwestlich und südlich verlaufen im Wald kleinere Bäche.

Mit einem oberflächennahen Grundwasserstand ist zumindest im Süden des Vorhabenbereichs zu rechnen.

**Auswirkungen:** Die benachbarten Bäche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch den weitestgehenden Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus wird das Grundwasser gering beeinträchtigt. Durch die Nutzungsextensivierung innerhalb des Baufeldes vermindert sich der Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden in das Grundwasser sowie in die benachbarten Bäche. Auch baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionen dieses Schutzgutes zu erwarten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.3. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

**Beschreibung:** Das Klima im Kirchdorf i. Wald ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm. Kleinklimatisch handelt es sich beim überplanten Bereich um gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 16

**Auswirkungen:** Vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung und der dringend erforderlichen Umstellung auf nicht fossile Energiequellen sind die Auswirkungen auf dieses Schutzgut grundsätzlich als positiv zu werten. Durch die geringe Flächeninanspruchnahme und die Vermeidung von Versiegelungen sind die Auswirkungen auf Mikroklima ebenfalls als gering zu werten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

#### Beschreibung:



Das gesamte Baufeld sowie der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs unterliegt derzeit intensiver Grünlandbewirtschaftung mit 3- oder mehrmaliger Mahd pro Jahr, Gülledüngung und Kalkung: BNT G11 gemäß Biotopwertliste – geringe naturschutzfachliche Bedeutung.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 17



Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Waldfläche. Hierbei handelt es sich um einen gleichaltrigen, nur aus Fichten bestehenden strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforst mittlerer Ausprägung mit Brombeerbewuchs und vereinzeltem Auftreten von Holunder in der Strauchschicht und fehlender Krautschicht. Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Feldgehölz sind einzelne Erlen eingestreut. (BNT N712 nach Biotopwertliste – geringe naturschutzfachliche Bedeutung)



Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze stocken Feldgehölze auf Granitblockschutt und Lesesteinen mit Baumgruppen aus Bergahorn, Kirsche, Hasel, Erlen. Daneben treten dichte Gehölzbestände aus Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Heckenrose sowie Brombeere auf. BNT B112 – Mesophiles Gebüsch – mittlere naturschutzfachliche Bedeutung



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 18



Entlang des südöstlichen Randes des Geltungsbereichs liegt ein kartiertes Biotop 7045-0190-005 „Hecken um Kirchdorföd“. Hier stocken auf einem Lesesteinrigel entlang des Waldrandes ältere Bäume, dominierend sind Hasel und Erle. Die Krautschicht ist durch Nährstoffzeiger (Brennnessel) gekennzeichnet. Der Biotopbereich ist gleichzeitig als ABSP-Fläche (Ident Nr. 2760483) verzeichnet. Hohe naturschutzfachliche Bedeutung



Im Nordöstlichen Übergangsbereich zu den angrenzenden Nadelwaldflächen sind gestufte artenreiche Waldränder aus standortgerechten Laub- und vereinzelt Nadelgehölzen, darunter Eiche, Kirsche, Weide, Eberesche, Birke, Buche (überwiegend Bäume, sehr schmale Strauchschicht). BNT W12 nach Biotopwertliste – mittlere naturschutzfachliche Bedeutung



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 19



Im Norden zwischen Geltungsbereichsgrenze und Kreisstraße befindet sich auf natürlichem Blockschutt und anthropogenen Aufschüttungen nach Abriss eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes (Holzscheune) eine Sukzessionsfläche aus jungem Birken- und Pappelaufwuchs mit Brombeerdickicht, verfilzten Altgrasbeständen und Fichten im Unterwuchs. Geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabenbereich keine Nachweise. Ein Vorkommen landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt und angesichts der anthropogenen Beeinflussung im Umfeld des Änderungsbereichs nicht zu erwarten.

**Auswirkungen:** Im Zuge der Baumaßnahme sind vorübergehend Beeinträchtigungen bis Zerstörungen des Lebensraums zu erwarten. Allerdings befinden sich im Bereich der Flächeninanspruchnahme durch die Solarpanelreihe ausschließlich artenarme Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum. Die Bereiche um das geplante Solarfeld mit mittlerer bis hoher Wertigkeit werden durch die großzügig bemessenen Abstandsflächen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Demgegenüber wird durch die Nutzungsextensivierung auf den Flächen zwischen und unter den Solarpaneelen in Hinblick auf Artenreichtum eine Aufwertung erreicht.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT

**Beschreibung:** Der Vorhabenbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald und dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet eingebettet in eine abwechslungsreiche bäuerliche Kulturlandschaft, die geprägt ist von einer bewegten Topographie, hohem Waldreichtum und einem kleinteiligen Muster aus Wiesen, Feldgehölzen und Bachläufen. Bei dem Vorhabengebiet besteht eine gewisse Vorbelastung durch die



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 20

Lage unmittelbar an der Trasse der Kreisstraße REG4 sowie die westlich vorbeiführende Freileitung. Der Vorhabenbereich befindet sich in einer Lage ohne Fernwirkung. Der südexponierte Hang fällt von der Straße abgewandt ab - zunächst flach, nach einer steileren Geländekante dann mit gleichmäßigem Gefälle von einer Meereshöhe von ca. 685 m im Norden auf ca. 655 m. Die Bedeutung des Vorhabenbereichs wird in Bezug auf das Landschaftsbild als mittel eingestuft.



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

**Auswirkungen:** Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild werden ausführlich unter Punkt 3.7 *Standortanalyse* untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Topografie sowie aufgrund der Waldkulisse keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionen dieses Schutzgutes zu erwarten sind.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3.6. SCHUTZGUT MENSCH

In Bezug auf das **Schutzgut Mensch** sind insbesondere eine mögliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung sowie eine mögliche Blendwirkung auf Wohnbebauung oder unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit auch auf den Verkehr auf der Klingensbrunner Straße zu betrachten.

Unter Punkt 3.7 *Standortanalyse* erfolgt eine ausführliche Untersuchung der Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sowie auf mögliche Blendwirkungen.

Der Vorhabenbereich liegt abseits zusammenhängender Siedlungsbereiche. Die Entfernung zu umliegenden Einzelanwesen beträgt mind. 250 m. Das Gelände ist aufgrund der gegebenen Topografie sowie der Waldkulisse nur äußerst eingeschränkt (von einem Punkt der Klingensbrunner Straße) einsehbar. Von umliegenden Anwesen oder Wanderwegen ist der Bereich nicht einsehbar.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 21

Lärmemissionen sind bei der geplanten Nutzung nur vorübergehend während der Bauphase zu erwarten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen *geringer* Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.3.7. KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler sind im Vorhabenbereich sowie im unter Umständen beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

### **3.3.8. WECHSELWIRKUNGEN**

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. So beeinflusst die geplante Nutzungsextensivierung zwischen und unter den Solarpanelen nicht nur die Artenzusammensetzung der Grasnarbe, sondern auch die Boden- und Grundwasserqualität, die Verminderung der Nährstoffeinträge wirkt sich positiv auf die darunterliegenden Biotope (Heckensaum und Fließgewässer) aus. Beeinträchtigungen durch Blendwirkung der nach Süden ausgerichteten Module auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume in den angrenzenden Wäldern sind eher nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

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

Ohne die Umsetzung des Vorhabens würde der Bereich weiter intensiv als Grünland genutzt mit den entsprechenden Nachteilen für Naturhaushalt (Nährstoffeinträge, Bodenverdichtung).

### **3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

#### **Vermeidung**

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (s. 3.7 Standortanalyse)
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 22

Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)

- 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann (durch Grünordnerische Festsetzung)
- Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche gemäß der Grünordnerischen Festsetzungen können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden.

### Ausgleich

Gemäß der Arbeitshilfe PV-Anlagen in der Bauleitplanung (S. 24) kann bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen bei dem gegebenen Ausgangszustand „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Durch das Vorhaben entsteht somit kein Ausgleichsbedarf.

### 3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortanalyse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist der *Kriterienkatalog für die Standortauswahl von Freiflächenanlagen – Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Kirchdorf* zu berücksichtigen. In diesem hat die Gemeinde Kirchdorf eindeutige und nachvollziehbare fachliche Kriterien für die Beurteilung der Eignung möglicher Standorte formuliert.

Jeder Antrag wird demnach von der Gemeinde als Einzelfallentscheidung gemäß dem Kriterienkatalog behandelt. Nachfolgend wird geprüft, ob der Vorhabenbereich die aufgeführten Kriterien erfüllt:

#### KRITERIUM 1: LANDSCHAFTSPRÄGUNG

##### Einzelkriterien:

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen nicht an besonders bedeutenden oder weiterhin einsehbaren Landschaftsteilen wie landschaftsprägenden Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen errichtet werden.

##### Prüfung:

- ✓ Der Vorhabenbereich befindet sich auf einem von der Klingenbrunner Straße nach Süden abfallenden Hang. Aufgrund eines Geländesprungs in etwa 20 m Abstand zur Straße sowie Bewuchs mit Feldgehölzen ist das Gelände von der Straße aus kaum einsehbar (s. Visualisierung unten).
- ✓ Im Süden, Osten und Südwesten ist der Vorhabenbereich von Wald umgeben. Auch vom gegenüberliegenden Hang aus liegt das Gelände in von dichter Bewaldung abgeschirmter Tallage (s. Visualisierung unten).



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchorföd  
Gemeinde: Kirchorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 23

- Ebenso nicht geeignet sind Landschaftsbereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von besonderer Qualität sind.

✓ Der Vorhabenbereich unterliegt reiner landwirtschaftlicher Nutzung. Es findet keine naturgebundene Erholung auf dem Gelände statt. Es verlaufen keine Wander-/ Radwege oder Loipen im Vorhabenbereich. Von umliegenden Wanderwegen sowie der Naturerholungsanlage an der Klingenbrunner Straße wird der Vorhabenbereich nicht wahrgenommen.

- Die Ansichten und das Umfeld von Bau- und Bodendenkmälern dürfen nicht beeinträchtigt werden.

✓ Es sind auch im weiteren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

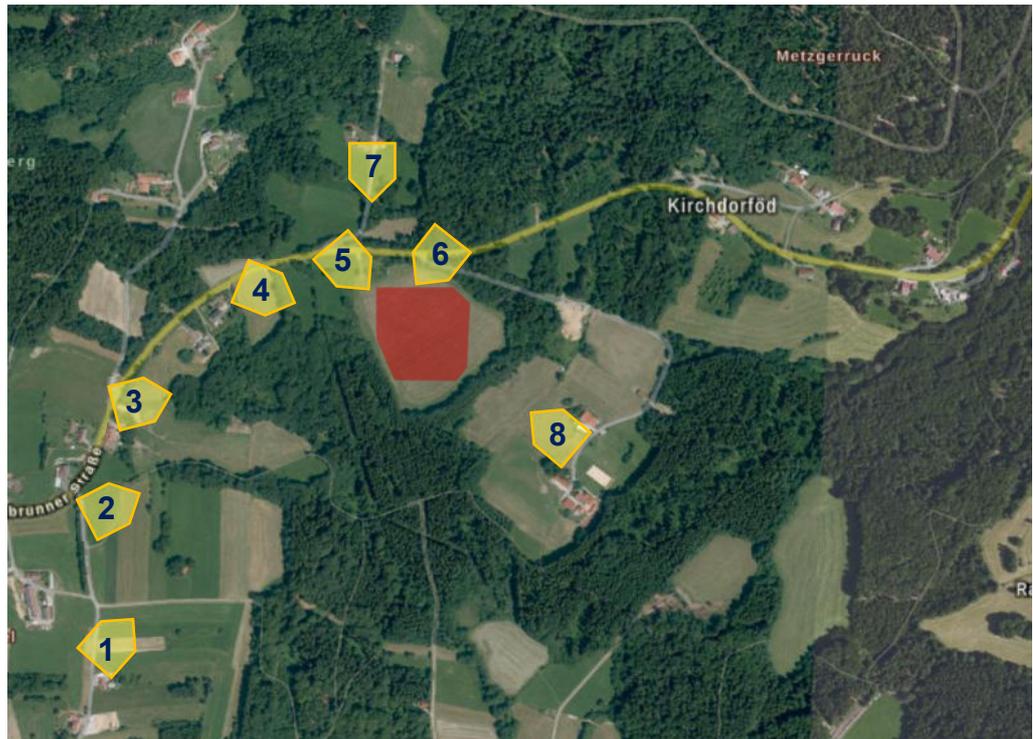


Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

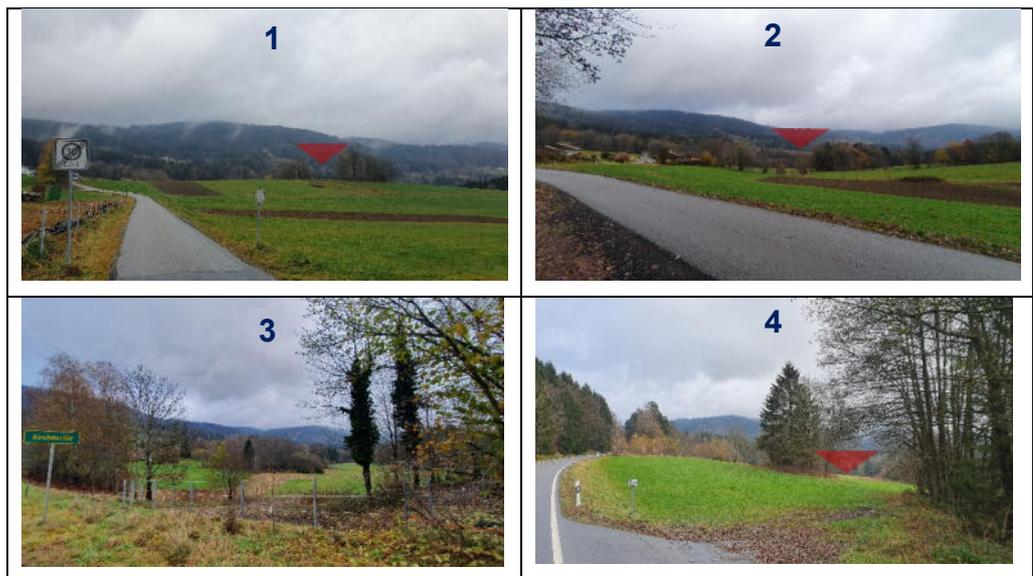
Blatt  
Nr. 24

**Einsehbarkeit:** Der Vorhabenbereich ist von allen untersuchten Punkten der Umgebung nicht oder äußerst eingeschränkt einsehbar.

**Visualisierung Einsehbarkeit:**



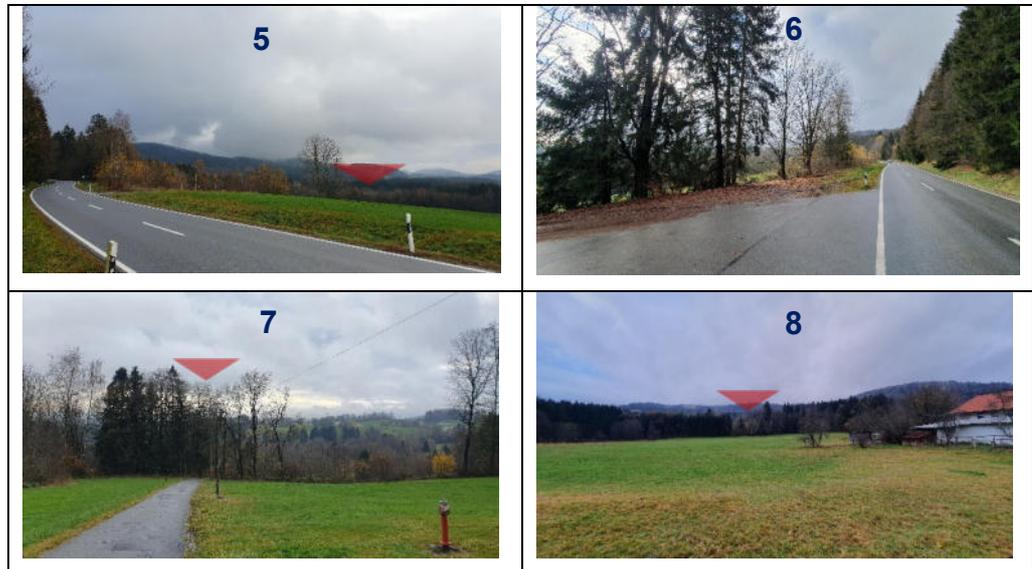
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)





Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchorföd  
Gemeinde: Kirchorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 25



**Blendwirkung:** Aufgrund der umgebenden Waldkulisse sowie der Topographie kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Wohnbebauung (W) oder Verkehrswegen durch Blendwirkung ausgeschlossen werden. Das Gelände mit den nach Süden ausgerichteten Panelreihen fällt von der Straße abgewandt in Richtung eines bewaldeten Talraums ab. Gegenüber erhebt sich ein bewaldeter Hang ohne Siedlungsstrukturen oder Straßen. Auch von Westen her ist das geplante Solarfeld hinter einer Geländekante verdeckt, die zusätzlich mit einer Feldgehölzreihe bewachsen ist (vgl. Fotos Nr. 4 und 5). Von weiter westlich gelegenen Punkten der Klingenbrunner Straße sowie von westlich und südwestlich gelegener Wohnbebauung her ist das Gelände ebenfalls nicht mehr einsehbar. Die beiden südöstlich gelegenen Anwesen sind durch eine dichte Feldgehölzreihe abgeschirmt (vgl. Foto Nr. 8). Flach einfallendes Sonnenlicht kann aufgrund des Bergrückens im Osten sowie des steil aufsteigenden Geländes im Süden und Westen allgemein ausgeschlossen werden.

**Erholungsnutzung:** von vorbeiführendem Radweg (grün) und Wanderwegen (orange) ist der Vorhabenbereich nicht einsehbar.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 26

### schematische Visualisierung Blendwirkung und Erholungsnutzung:



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

-  Lage des Solarfeldes
-  Untersuchte mögliche Blendrichtung der exponiertesten Panelreihe
-  Abschirmende Geländekante
- W** Wohnbebauung
-  Wanderweg
-  Radweg



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 27

<b>KRITERIUM 2: WOHNBEBAUUNG</b>	
<b>Einzelkriterien:</b>	<b>Prüfung:</b>
- 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.	✓ Der Vorhabenbereich befindet sich abseits geschlossener Ortslagen im Bereich der Streusiedlung Kirchdorföd. Von den vereinzelt um das Vorhabengebiet bestehenden Anwesen ist das Gelände aufgrund der Topografie sowie aufgrund von abschirmenden Waldflächen und Feldgehölzen nicht einsehbar.
- Die umliegende Wohnbebauung darf durch Blendwirkung nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung ist eine entsprechende Visualisierung aus verschiedenen Richtungen und Entfernungen vorzulegen.	✓ Der Vorhabenbereich unterliegt reiner landwirtschaftlicher Nutzung. Es findet keine naturgebundene Erholung auf dem Gelände statt. Es verlaufen keine Wander-/ Radwege oder Loipen im Vorhabenbereich. Von umliegenden Wanderwegen sowie der Naturerholungsanlage an der Klingenbrunner Straße wird der Vorhabenbereich nicht wahrgenommen.
- Die Ansichten und das Umfeld von Bau- und Bodendenkmälern dürfen nicht beeinträchtigt werden.	✓ Es sind auch im weiteren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

### 3.7. Monitoring

Aufgrund der geringen Umweltauswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter und weil keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, werden gesonderte Überwachungsmaßnahmen als nicht notwendig erachtet.

### 3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildeten Geländeerhebungen im September sowie im November 2022.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Übersichtskarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 28

- Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

### 3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Hinsichtlich der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ist festzustellen, dass im Änderungsbereich sowie in der unter Umständen beeinflussten Umgebung keine Schutzgüter mit mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Der Vorhabenbereich befindet sich auf einem von der Straße abgewandt abfallenden Hang in umlaufender Waldkulisse, die Sichtbarkeit der Anlage und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind somit äußerst gering. Eingrünungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Das Bewirtschaftungs- bzw. Pflegekonzept für die Zeit der Nutzung der Fläche als PV-Anlage sieht eine extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung innerhalb des Solarfeldes vor. Auf den umgebenden Grünflächen ist eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Grünlandnutzung möglich.

Da Dauerbewuchs und Boden (bis auf die Bereiche der Punktfundamente) erhalten bleiben, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten. Durch die geplante Nutzungsextensivierung ist im Hinblick auf die biologische Vielfalt sowie Boden und Grundwasser eine Verbesserung der Istsituation zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Im Hinblick auf die Anforderungen des Klimaschutzes ist das Vorhaben ausdrücklich zu begrüßen.

#### Zusammenfassung der Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung:

Schutzgut:	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Arten/Lebensräume	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild Ortsbild	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 29

Die Standortanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass nur geringe Beeinträchtigungen durch Blendwirkung zu erwarten sind. Auf die Erstellung eines fachlichen Blendgutachtens kann daher verzichtet werden.

Da keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, kann nach §18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes von einer Abhandlung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abgesehen werden.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 30

## 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 Solarenergie 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<sub>N</sub> = 100m<sup>2</sup> Die maximale Grundfläche der baulichen Nebenanlagen beträgt insg. 100 m<sup>2</sup>. Die jeweiligen Standorte sind richten sich nach der betrieblichen Notwendigkeit und sind innerhalb des Sondergebietes frei wählbar.

AH = 3,90m Die maximale Anlagenhöhe der Module beträgt 3,00 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 mind. 3,00 m



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 31

Abstand der Module zum Boden 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 hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
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 Holzverschalte 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, Der bestehende Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Die Module  
Abgrabungen 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 auszumodellieren mit einer Böschungsneigung von mind. 1 : 1,5.

#### 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.
Erhalt Feldgehölz	Am westlichen Rand des Geltungsbereichs gemäß zeichnerischer Festsetzung ist das bestehende Feldgehölz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

#### 4.6. Oberflächenwasser

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



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 32

#### **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.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 33

## **5. Festsetzungsplan**

Der Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieses Bebauungsplans



### A. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BAuGB, § 11 BauNVO)



Sondergebiet "Photovoltaik" mit Solarmodulen, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung o. Mahd, keine Düngung). Folgenutzung Landwirtschaft gemäß §9 Abs. 1 BAuGB, §16 BauNVO

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 Trafogebäude: max. 3,00 m
- Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhe von Gebäuden und Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante.

3. Baugrenze (§9 Abs. 1 BAuGB, §22 und §23 Bau NVO)

--- Baugrenze

4. Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BAuGB)

- Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandnutzung, Wiese oder Weide)
- Wald

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- geplante Zaunlinie (Maschendraht- o. Stabgitterzaun, H. max. 2,00 m)

6. Planungen, 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
- bestehende Feldhecke, zu erhalten

### B. Planliche Hinweise / Zeichenerklärung

- Privater Zufahrtsweg
- BA** geplante Bauabschnitte mit Größenangabe
- Geplante Begrenzungslinie Bauabschnitt 1 und 2, Gliederung des Solarfeldes in zwei Felder dazwischen geplante Durchfahrtmöglichkeit
- 3337** Flurstücknummer
- Flurgrenzen mit Grenzstein
- bestehende Wald-/Gehölzgrenze, nachrichtlich übernommen
- Biotopkartierung, nachrichtlich übernommen
- Grenze Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen
- bestehende Waldflächen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen 4,9 ha großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 853 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald.  
Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht neben diesem Festsetzungsplan aus  
- der Planlichen Übersicht (Nr.1),  
- der Begründung (Nr. 2),  
- dem Umweltbericht (Nr. 3) und  
- den Textlichen Festsetzungen (Nr. 4).

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

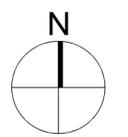
### "SO SOLARPARK KIRCHDORFÖD"

Gemeinde Kirchdorf i. Wald  
Marienbergstr. 3  
94261 Kirchdorf i. Wald

Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

### 5. Festsetzungsplan

Maßstab: 1:1000



Vorentwurfsfassung vom **05.12.2022**

Erstellungsdatum: 30.11.2022

**Planfertiger:**  
Dipl.-Ing. Univ. Landespflege  
Nicole Nicklas  
94261 Kirchdorf i. Wald  
hanic.nicklas@t-online.de

**Nachrichtliche Übernahme:**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
**Urheberrecht:**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 34

## 6. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Kirchdorföd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2022 erstübtlich 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 \_\_.\_\_.2022 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 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 \_\_.\_\_.2022 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 beteiligt.
6. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

Kirchdorf i. Wald , den .....

(Siegel)

.....

Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt

Kirchdorf i. Wald , den .....

(Siegel)

.....

Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 35

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am \_\_. \_\_. 2022 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 .....

(Siegel)

.....

Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan: SO Solarpark Kirchdorföd  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Blatt  
Nr. 36

## **7. Anhang**

- 7.1. 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