

**DECKBLATT**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ der Stadt Waldmünchen

**Stand:**

Satzungsexemplar vom 20.10.2023

**Grundstück**

bestehend aus Fl.Nr. 301, 303, 307 (teilweise), 287 (teilweise)  
der Gemarkung Rannersdorf

**Gemeinde:**

Stadt Waldmünchen  
Marktplatz 14  
93449 Waldmünchen  
Tel. 09972 – 307-0  
Poststelle@waldmuenchen.de

**Entwurfsverfasser:**

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6  
93449 Waldmünchen  
Tel. 0 99 72 | 90 38 9-0  
info@aumann-bauernfeind.de

## INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT .....	1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ .....	1
INHALTSVERZEICHNIS .....	2
A PRÄAMBEL .....	5
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
1 Art und Maß der Nutzung.....	6
1.1 Art der Nutzung .....	6
1.2 Maß der Nutzung .....	6
1.2.1 Grundflächenzahl .....	6
2 Bauweise .....	6
3 Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens .....	6
4 Einfriedungen .....	7
5 Schutz des Grundwassers .....	7
6 Schmutzwasser .....	7
7 Niederschlagswasser .....	7
8 Feuerwehrewesen .....	7
9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	7
10 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen .....	8
11 Freiflächengestaltung .....	9
12 Eingrünung/Ausgleich.....	9
12.1 Vorschlagliste zur Artenauswahl .....	10
C TEXTLICHE HINWEISE.....	12
1.1 Schutz des Mutterbodens.....	12
1.2 Rückbauverpflichtung.....	12
1.3 Denkmalschutz .....	12
1.4 Duldung landwirtschaftlicher Immisionen .....	12
2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	12
2.1 Erdverfärbungen .....	12
2.2 Schutz von Stromerkabeln.....	12
2.3 Zugänglichkeit der Normblätter .....	12
3 Planunterlagen .....	13
D BEGRÜNDUNG .....	14
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	14
2 Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation .....	14

3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben .....	15
3.1	Landesentwicklungsprogramm - Regionalplan.....	16
3.2	Flächennutzungsplan - Landschaftsplan.....	18
4	Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	19
4.1	Begründung der Standortwahl / Alternativprüfung .....	19
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen .....	20
5	Erschließung .....	20
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	20
5.2	Einspeisung .....	20
6	Immissionsschutz .....	20
7	Denkmalschutz .....	21
8	Grünordnung und Eingriffsregelung.....	21
8.1	Gestaltungsmaßnahmen .....	21
8.2	Eingriffsminimierung .....	22
8.3	Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche .....	22
8.4	Bewertung der Eingriffsfläche .....	22
8.5	Ermittlung Eingriffsschwere.....	23
8.6	Festlegung des Kompensationsfaktors.....	23
E	UMWELTBERICHT .....	24
1.	Einleitung .....	24
1.1	Anlass und Aufgabe .....	24
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	24
1.3	Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation .....	24
2.	Untersuchungsraum .....	25
3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
3.1	Mensch .....	25
3.1.1	Beschreibung und Bewertung .....	25
3.1.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	26
3.2	Tiere und Pflanzen und Biodiversität.....	26
3.2.1	Beschreibung und Bewertung .....	26
3.2.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	27
3.3	Boden .....	28
3.3.1	Beschreibung und Bewertung .....	28
3.3.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	28
3.4	Wasser .....	29
3.4.1	Beschreibung und Bewertung .....	29

3.4.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen .....	29
3.5	Klima/Luft .....	29
3.5.1	Beschreibung und Bewertung .....	29
3.5.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen .....	29
3.6	Landschaft .....	30
3.6.1	Beschreibung und Bewertung .....	30
3.6.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen .....	30
3.7	Fläche .....	31
3.7.1	Beschreibung und Bewertung .....	31
3.7.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen .....	31
3.8	Kultur- und Sachgüter .....	31
3.9	Wechselwirkungen .....	31
3.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete .....	31
4.	Sonstige Belange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB .....	31
4.1	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser ...	31
4.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ...	31
4.3	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. §1 a Abs. 2 BauGB .....	31
4.4	Darstellung von Landschaftsplänen .....	32
4.5	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	32
5.	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	32
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	33
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
8.	Monitoring .....	34
9.	Zusammenfassung .....	34
F	VERFAHRENSVERMERKE .....	36
G	ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000) .....	38
H	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (M 1.000) .....	39



## A PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Waldmünchen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ als **Satzung** beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ ist die Planzeichnung M = 1:1.000 in der Fassung vom 20.10.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Bestandteil der Satzung

Der vorhabenbezogene Baubauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ besteht aus folgenden Bestandteilen in der Fassung vom 20.10.2023:

1. Übersichtslageplan M 1/5000,
2. Zeichnerische Darstellung M 1/1000 mit Planzeichnungen, Planliche Festsetzungen, Planzeichen als Hinweise,
3. Übersichtsplan Feuerwehrewesen M 1/1000,
4. Textliche Festsetzungen und Textliche Hinweise,
5. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht,
6. dem Vorhabens- und Erschließungsplan zum Durchführungsvertrag.

### § 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waldmünchen, den 22. FEB. 2023

Stadt Waldmünchen



Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art und Maß der Nutzung**

#### **1.1 Art der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlagen (§11 BauNVO). Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen (z.B. Trafo).

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

#### **1.2 Maß der Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Module in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 150 qm für die Sondergebietsfläche begrenzt.

### **2 Bauweise**

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Der Mindestabstand der Modulreihen von 3 m muss zu jederzeit eingehalten werden. Die Unterkante der Modultische muss zum Boden mindestens 0,8 m betragen.

### **3 Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens**

Die zusätzlichen Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB dienen dazu, das Vorhaben hinreichend zu bestimmen und die technische Überprägung der Landschaft und die mit der Bebauung verbundenen standörtlichen Veränderungen soweit möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind hier festgesetzt:

- Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° von der Horizontale (= 0° ausgehend) zulässig.
- Geländerveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

- Werbe-/Informationstafeln sind nicht zulässig. Außenbeleuchtung ist ebenso unzulässig.

#### **4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Einfriedungen sind nur als Gitter- oder Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 2,2 m Höhe ab Oberkante des fertigen Geländes, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Sollten Bedenken oder konkrete Nachweise wegen Beutegreifer wie dem Wolf vorliegen, sind Lösungen anzustreben, die eine Durchgängigkeit für Kleintiere trotzdem zulassen (z.B. größere Maschenweite in Bodennähe).

#### **5 Schutz des Grundwassers**

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann.

#### **6 Schmutzwasser**

Auf dem Planungsgebiet fällt kein Schmutzwasser an.

#### **7 Niederschlagswasser**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Die Module sind so zu errichten, dass das Niederschlagswasser über die gesamte Kantenlänge abtropft, und nicht nur an den Eckpunkten.

Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.

Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

#### **8 Feuerwehrwesen**

Die Löschwasserversorgung wird hauptsächlich mittels eines anfahrbaren Löschwasserteiches in Dorfmitte ermöglicht (siehe Übersichtsplan Feuerwehrwesen). Fast das gesamte Baugrundstück liegt im 300m-Radius zu dieser Wasserquelle. Zur Unterstützung kann ein 50m neben der Grundstücksgrenze des Plangebiets sitzender Überflurhydrant verwendet werden. Zudem liegen südlich des Plangebiets zwei weitere private Weiher. Im Notfall können auch diese zugezogen werden. Die beiden Weiher sind ebenfalls anfahrbar.

Der Angriffsweg wird in Abstimmung mit dem Sachgebiet Feuerwehrwesen auf 7m definiert und läuft aussen um die PV-Module herum. Durch den Einbau einer Feuerwehr-Doppelschließung wird der Zugang im Notfall durch die Feuerwehr gewährleistet.

Durch die 2-malige Mahd pro Jahr durch den Eigentümer wird der Brandentstehung von vornherein entgegengewirkt.

#### **9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit der Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen

CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

## 10 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium) vom 10.12.2021 besteht bei Einhaltung der Maßgaben unter Pkt. 8.2 kein Ausgleichsbedarf.

Jedoch sind folgende Maßnahmen gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung umzusetzen:

- Der südlich angrenzende auskragende Teil der Fläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Der bestehende Wald auf Flur Nr. 303 (Fichten Monokultur) ist wenig förderlich in Sachen Biodiversität. Der nördliche Teil (siehe Planzeichnung) wird in einen niedrigen, laubholzreichen Waldmantel mit Strukturen wie Lesesteinhaufen und Totholz umgewandelt mit hohem Wert für den Naturschutz und der Biodiversität. Die Ackerfläche des südlich auskragenden Teils soll neben der Eingrünung auch weiteren Platz für Weidetierhaltung bieten. Die gesamte südliche Planungsfläche befindet sich wegen der geplanten Weidetierhaltung im Geltungsbereich. Diese Fläche wird ebenfalls mit eingezäunt um den Weidetieren Rückzugsflächen anbieten zu können.



Abb. 1: abzubrechende Fichtenmonokultur mit zu erhaltendem Buchengürtel

- Das bestehende Ackerland ist in Grünlandfläche umzuwandeln und mit einer Kräuter-Grasmischung aus einheimischen standortgerechten Arten anzusäen.
- Zwischen den Reihen und im Süden des Geltungsbereichs ist ein entsprechendes autochthones Saatgut bzw. Mahdgut von geeigneten kartierten Spenderflächen aufzubringen.
- Gemäß Planzeichnung sind drei- bis fünfreihige Sichtschutzhecken entlang der Kreisstraße und der Verbindungsstraße Richtung Sinzendorf anzulegen lt. Planzeichnung. Zudem werden noch Sichtschutzbäume gepflanzt lt. Planzeichnung.

- Grundsätzlich ist die PVFA mit einer Randeingrünung zu versehen. Die Randeingrünung kann zur Erreichung von Zufahren unterbrochen werden. Es dürfen maximal zwei Zufahren mit je einer maximalen Breite von 6 m vorhanden sein. Auf eine Eingrünung kann in den Bereichen verzichtet werden, die direkt an Waldflächen angrenzen (lt. Planzeichnung).
- Auf der Ostseite des Geltungsbereiches entlang des Flurweges nach Sinzendorf sowie auf der Nordseite des Vertragsgebietes entlang der Kreisstraße CHA34 kann der Seitenstreifen zwischen der Flur Nr. 301 und dem Flurweg bis zur Grabenmitte für die Errichtung des Sichtschutzes mitgenutzt werden. Die bereits bestehenden Bäume auf den öffentlichen Flächen dienen ebenfalls dem Sichtschutz. Dabei ist auf den Abstand der Bepflanzung zur Grenze von mindestens 2 m zu achten.

## 11 Freiflächengestaltung

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung spätestens nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.

Die Flächen sind anschließend zu beweiden oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jedes Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

## 12 Eingrünung/Ausgleich

Für die gesamte Eingrünungsfläche gilt:

- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Die Regiosaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ entstammen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung und Anlage durchzuführen.
- Für die freiwachsenden Hecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Sträucher gemäß Vorschlagsliste

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm, Heckenpflanzen

Pflanzschema: in den Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen

Pflanzverband: (Pflanzabstand x Reihenabstand) 1,5 m x 1,0-1,5 m, mehrreihig

Im Rahmen der Heckenausführung kann auch eine Benjes-Hecke integraler Bestandteil der Randeingrünung sein. Im Rahmen der Sichtschutzhecke ist eine integrierte Benjes-Hecke jedoch auf eine Breite von maximal 3 m zu beschränken, damit die Sichtschutzfunktion nicht zu stark herabgesetzt ist.

- Für die Sichtschutzbäume gelten folgende Pflanzvorgaben:

Sichtschutzbäume gemäß Vorschlagsliste

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, StU 8-10 cm, Mindesthöhe 1,50 m

- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 12.1 Vorschlagliste zur Artenauswahl

Die nachfolgend aufgeführten Arten sind bei allen geplanten Anpflanzungen zu verwenden. Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) gemäß Liste für Naturraum:

Vorderer Oberpfälzer Wald (401)

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	meso-phil
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche			x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	x		
<i>Salix caprea</i>	Salweide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde			x

<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung:

mesophil = Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

Waldmünchen, den 22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen



Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



## **C TEXTLICHE HINWEISE**

### **1.1 Schutz des Mutterbodens**

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch §12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **1.2 Rückbauverpflichtung**

Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

### **1.3 Denkmalschutz**

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

### **1.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretende Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

## **2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **2.1 Erdverfärbungen**

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Waldmünchen zu verständigen.

### **2.2 Schutz von Stromerkabeln**

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

### **2.3 Zugänglichkeit der Normblätter**

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt Waldmünchen, Marktplatz 2, Zimmer 204, zur Einsicht bereitgehalten.



### 3 Planunterlagen

Übersichtslageplan M = 1:5.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Zeichnerische Darstellung Flurkarte M = 1:1.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt  
geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit  
können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Waldmünchen, den 22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen



Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



Unterschrift Entwurfsverfasser:



Elisabeth Aumann-Bierl, Architekt  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen



## D BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der in Zillendorf ansässige Betrieb strebt an, eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PVFA) mit möglicher Bürgerbeteiligung zu erstellen. Ein Grundstück in passender Größe stellt das Flurstück Nr. 301, 303, 287 (teilweise) und 307 (teilweise) Gemarkung Rannersdorf dar. Dieses liegt direkt im Anschluss an die Hofstelle des Betreibers und bietet die benötigte Größe, um das Vorhaben zu realisieren.

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann ein wesentlicher Beitrag zum Ziel der Bundesregierung geleistet werden, den Anteil der Erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern.

Die Stadt Waldmünchen unterstützt dieses Ziel und hat daher beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets (gem. §11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ einzuleiten und parallel hierzu den Flächennutzungsplan zu ändern.

### 2 Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Planungsgebiet (Flur Nr. 301, 303, 287 (teilweise) und 307 (teilweise)) liegt südöstlich der Ortschaft Zillendorf und grenzt im Nordwesten an die Hofstelle des Vorhabenträgers an. Nördlich liegt die Kreisstraße CHA 34. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Zillendorf Richtung Sinzendorf an. Südlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt knapp 5,3 ha. Der Geltungsbereich erstreckt sich auch über die beiden angrenzenden Strassengrundstücke, da hier teilweise die Randeingrünung bzw. der Sichtschutz des Gebiets auszuführen ist sowie die Zufahrt für die Parkplätze der LIS.

Das Planungsgebiet ist nach Süden hin abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 500 -510 m ü. NHN.

Die geplante Anlage liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen Ackerbau betrieben wird, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Das Gebiet befindet sich ausserhalb besonders sensibler oder schützenswerter Gebiete.

Die erzeugte Ernte auf dem geplanten Grundstück wird seit 1992 ausschließlich zur Stromerzeugung in die hofeigene Biogasanlage eingebracht.



Abb. 2: Luftbild mit Eintragung Planungsgebiet

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§2a) ist Bestandteil dieser Begründung. Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen im Sinne des §12 BauGB aufgestellt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm - Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Waldmünchen und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region 11, Regensburg. In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplan sind für das Planungsgebiet keine Vorranggebiete dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 25.

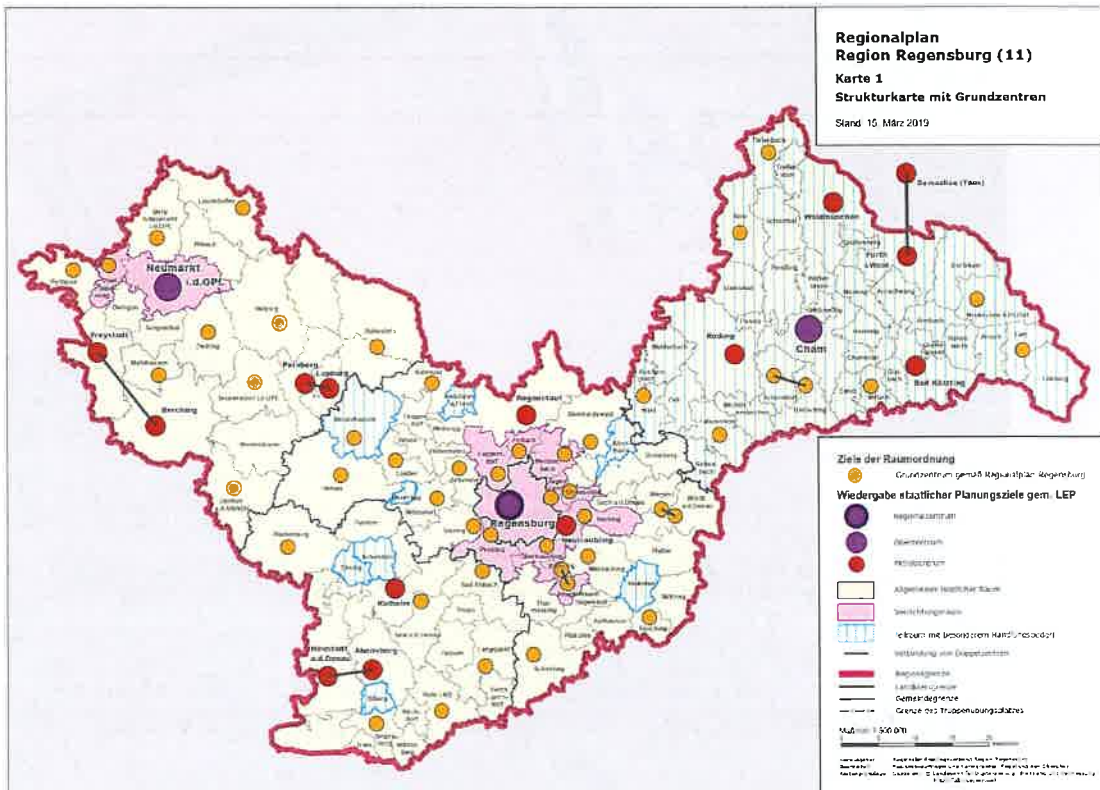


Abb. 3: Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 1, Stand 15.03.2019

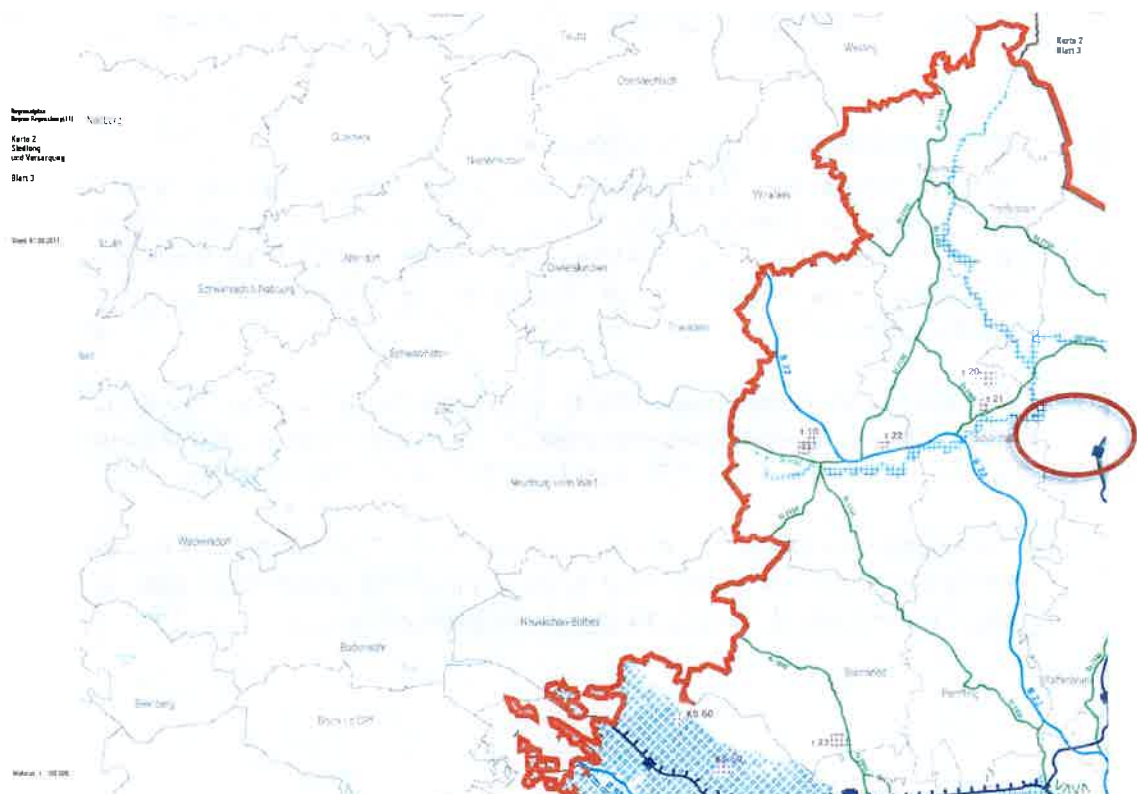


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 2, Stand 01.09.2011



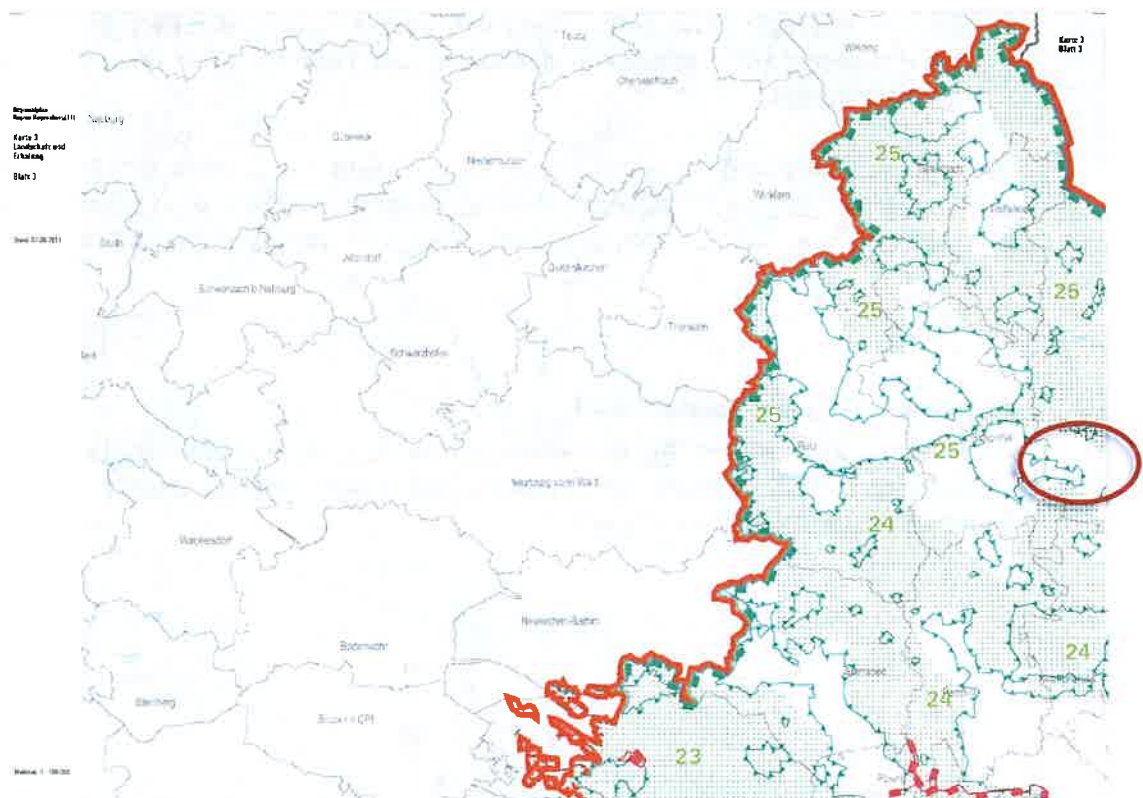


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3, Stand 01.09.2011

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020, sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

- 1.3.1 Klimaschutz (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]
- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen [...] (G): Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 6.1.1 Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden.
- 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z): Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.1.1 Natur und Landschaft soll als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und weiterentwickelt werden.
- 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche (G): In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten bleiben.

- 7.1.3 Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Gemäß Begründung zu 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Siedlungsflächen, die unter das Anbindegebot fallen. Allerdings ist es natürlich zu begrüßen, wenn es trotzdem eine enge Anbindung an die Siedlung findet, ohne zu stören.

### 3.2 Flächennutzungsplan - Landschaftsplan

Die Stadt Waldmünchen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F.Nr.36.I. Planfassung vom 02.11.1999). Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Geltungsbereiches ein Landschaftsschutzgebiet dar.

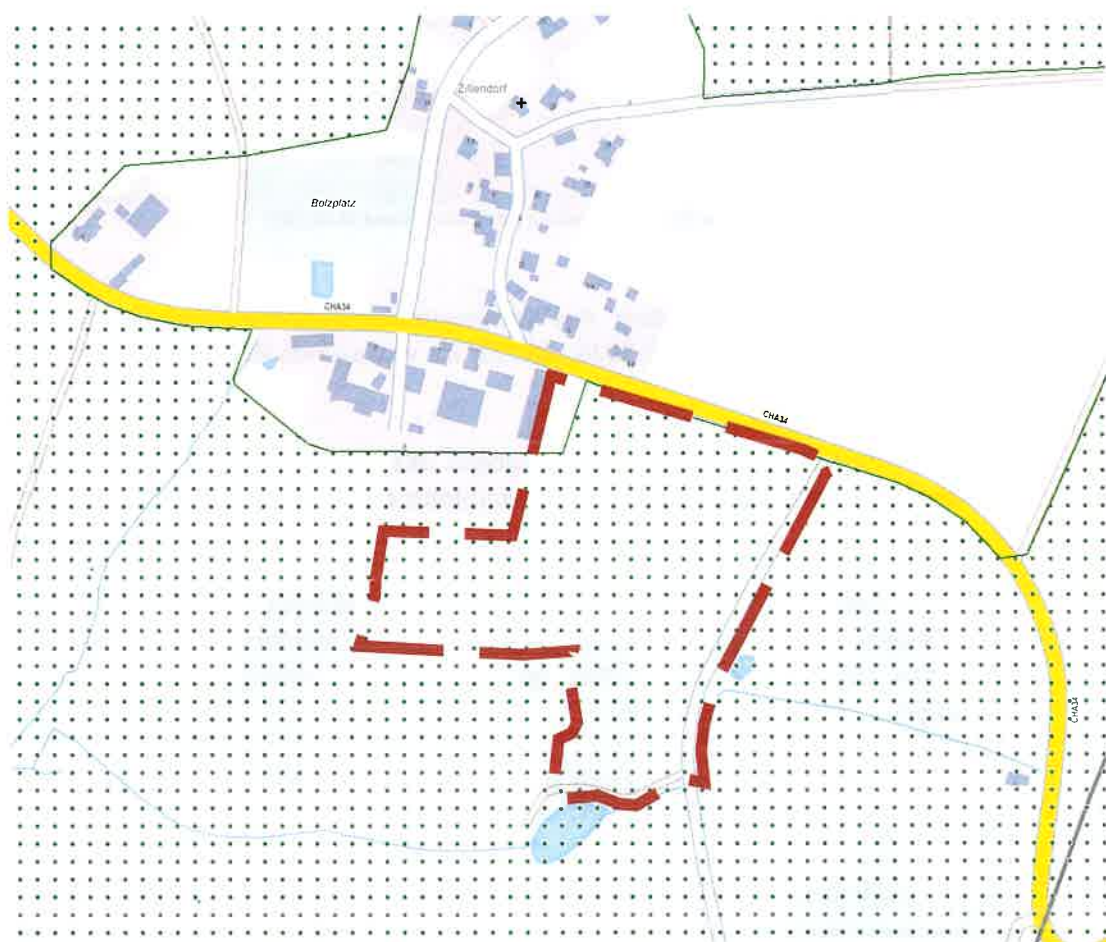


Abb. 6: Auszug aus Bayern-Atlas mit Darstellung Landschaftsschutzgebiet

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darin ein sonstiges Sondergebiet (gem. §11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage dargestellt.





Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan F.Nr. 36.I, Stand 02.11.1999

#### 4 Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

##### 4.1 Begründung der Standortwahl / Alternativprüfung

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Betreibers, der im Besitz der Flurstücke für die beachtete Betriebsdauer des Solarparks ist. Die Fläche ist im Bestand großflächig landwirtschaftlich genutzt, hier wird Ackerbetrieb betrieben.

Geprüft wurde ein weiteres Flurstück (Fl.Nr. 388, Gemarkung Rannersdorf). Dieses untersuchte alternative Grundstück wäre idealerweise bereits ausserhalb des LSG, jedoch liegt es nahe der Wohnbebauung und ebenfalls nahe der Hauptverkehrswege (Bahn und Hauptstrasse) und ist somit nicht mit dem „Leitfaden für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Waldmünchen“ vereinbar. Auf Anraten des Bürgermeisters wurde somit ein anderes Gebiet gewählt.

Das gewählte Grundstück hat eine direkte Nähe zum Betreiberhof, jedoch ausreichend Abstand zur Bebauung. Die Blendwirkung ist durch die südliche Randlage der Ortschaft zu vernachlässigen.

Das Grundstück ist durch folgende Tatsachen als vorbelastet einzustufen:

- Eine Energieleitung in Form einer Überspannungsleitung führt in Süd-Nord-Richtung über das Planungsgrundstück
- An das Planungsgrundstück grenzt direkt ein Verkehrsweg in Form einer Kreisstraße an
- Östlich des Planungsgrundstücks verläuft die Bahnstrecke Waldmünchen - Cham
- In direkter Nähe des Planungsgrundstücks sitzt am benachbarten Grundstück westlich eine Biogasanlage
- Das Planungsgrundstück ist derzeit eine Ackerfläche, diese wird seit 1995 rein für die Energiegewinnung (Biogasanlage) bewirtschaftet

Die Erzeugung von Solarstrom wird an dieser Stelle kombiniert mit der Erzeugung von Strom durch die best. Biogasanlage.

Auch befindet sich auf dem Flurstück bereits ein Trafo, welcher für die Einspeisung hinzugezogen werden kann.

#### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (gem. §11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen (Modultisch, Wechselrichter, Trafo etc.) überdeckt werden darf, auf das für das Vorhaben erforderliche Maß beschränkt. Im Umkehrschluss dürfen mind. 50 % der Fläche (Bereich randlich und zwischen den Modultischen) nicht baulich überdeckt werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,0 m über natürlichem Gelände beschränkt, um die Fernwirkung durch die Anlage auf ein landschaftsverträgliches Maß zu minimieren. Nebenanlagen sind auf einer max. Grundfläche von 150 qm zulässig.

Desweiteren ist eine Baugrenze, innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße CHA 34 und über die Gemeindeverbindungsstraße von Zillendorf Richtung Sinzendorf. Am südlichen Tor ist ein Schlüsseltresor mit einem Schließzylinder der Bayernwerk Netz GmbH zu montieren.

#### **5.2 Einspeisung**

Für gewonnene Solarenergie wird der Einspeisepunkt noch ermittelt und mit dem Netzbetreiber abgestimmt.

### **6 Immissionsschutz**

Mit dem Betrieb der Anlage sind optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Diese werden durch die Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen reduziert.



Gemäß §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im weiteren Reflexionsbereich Richtung Süden (>100m) liegen keine schützenswerten Wohnbebauungen.

## 7 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Die dem Vorhaben am nächsten liegenden Bodendenkmäler befinden sich:

- ca. 1,5 km westlich: D-3-6641-0163

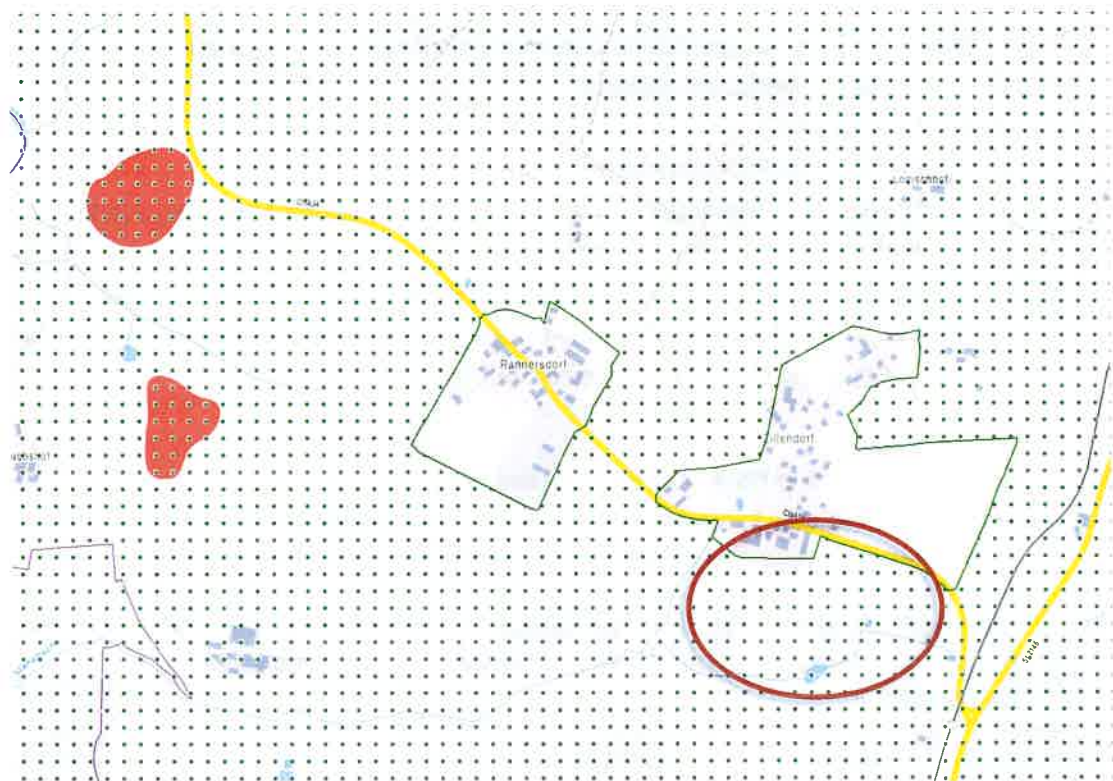


Abb. 8: Auszug aus Bayern-Atlas mit dargestelltem Bodendenkmal in ca. 1,5 km Entfernung

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltete oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden.

## 8 Grünordnung und Eingriffsregelung

### 8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen werden unmittelbar randlich des geplanten Sondergebiets umgesetzt und dienen dazu, die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage in die umliegende Landschaft einzubinden. Ferner werden bestehende Eingrünungen wie Hecken, Feldgehölze und Gebüsch entlang der Kreisstraße und der Gemeindeverbindungsstraße durch Saumstrukturen ergänzt. Mit Hecken und Saumstrukturen werden tierökologische

Satzungsexemplar vom 20.10.2023

Gesichtspunkte berücksichtigt, indem grenzlinienreiche Standorte und Pufferflächen geschaffen werden (vgl. Kap. 8.3 „Ausgleichsflächen“).

Zusätzlich werden auch die nicht bebauten Flächen des Sondergebiets, d.h. die offenen Bereiche zwischen und unter den Modultischen als extensiv genutztes Grünland angelegt.

## 8.2 Eingriffsminimierung

Zu berücksichtigen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende festgesetzte Maßnahmen.

Gemäß Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium) vom 10.12.2021:

- Grundflächenzahl  $\leq 0,5$
- Zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden min. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- Standortangepasste Beweidung, dabei ist sicherzustellen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann (extensive, abschnittsweise Beweidung während der Vegetationszeit, max 1 GV, keine ganzjährige Standweide)

## 8.3 Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“.

## 8.4 Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzter Acker, Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägter Boden mit geringer bis mittlerer Ertragsfunktion, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig bis bedingt versickerungsfähig, Kategorie I

Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, Kategorie I
Landschaft	Strukturarmer Ackerschlag, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I, oberer Wert</b>  <b>Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>

### 8.5 Ermittlung Eingriffsschwere

Der Bebauungsplan setzt zwar eine GRZ von 0,5 fest, was gemäß dem o.g. Leitfaden prinzipiell einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bedeutet. Da die GRZ im vorliegenden Fall aber weitgehend die von den Modultischen überschirmte Fläche widerspiegelt, die weitgehend unversiegelt bleibt und als Extensivgründland entwickelt wird, ist die Eingriffsschwere insgesamt gering.

### 8.6 Festlegung des Kompensationsfaktors

Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium) vom 10.12.2021 besteht bei Einhaltung der Maßgaben unter Pkt. 8.2 kein Ausgleichsbedarf.

Waldmünchen, den 22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen

Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## E UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung).

#### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der in Zillendorf ansässige Betrieb strebt an, eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PVFA) mit möglicher Bürgerbeteiligung zu erstellen. Ein Grundstück in passender Größe stellen die Flurstücke Nr. 301, 303 Gemarkung Rannersdorf dar. Diese liegen direkt im Anschluss an die Hofstelle des Betreibers und bieten die benötigte Größe, um das Vorhaben zu realisieren.

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann ein wesentlicher Beitrag zum Ziel der Bundesregierung geleistet werden, den Anteil der Erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern.

Die Stadt Waldmünchen unterstützt dieses Ziel und hat daher beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets (gem. §11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ einzuleiten und parallel hierzu den Flächennutzungsplan zu ändern.

#### 1.3 Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Planungsgebiet Flur Nr. 301, 303, 307 (teilweise) und 287 (teilweise) liegt südöstlich der Ortschaft Zillendorf und grenzt im Nordwesten an die Hofstelle des Betreibers an. Nördlich liegt die Kreisstraße CHA 34. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Zillendorf Richtung Sinzendorf an. Südlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt knapp 5,3 ha. Der Geltungsbereich erstreckt sich auch über die beiden angrenzenden Strassengrundstücke, da hier teilweise die Randeingrünung bzw. der Sichtschutz des Gebiets auszuführen ist.

Das Planungsgebiet ist nach Süden abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 500 - 510 m ü. NHN.

Die geplante Anlage liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen Ackerbau betrieben wird, umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Das Gebiet befindet sich ausserhalb besonders sensibler oder schützenswerter Gebiete.

## 2. Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weitreichende Auswirkungen bewerten zu können.

Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d, BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des §1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargestellt.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 3.1 Mensch

#### 3.1.1 Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht der Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabend-erholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

#### **Wohnfunktion**

Das Planungsgebiet selbst hat keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Aufgrund der Topographie ist die Anlage südlich Zillendorf vom Ort aus kaum einsehbar.

#### **Naherholung**

Es ist davon auszugehen, dass die Kreisstraße CHA 34 als auch die Gemeindeverbindungsstraße von ortsansässigen Erholungssuchende frequentiert wird. Urlauber werden diese Straßen eher weniger aufsuchen.

### 3.1.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch ihre Lage ist die Anlage für den Großteil der Ortschaft abgeschirmt. Durch die geplante Eingrünung soll die Anlage auch entlang der Straßen abgeschirmt werden. Aufgrund der Ausrichtung der Module Richtung Süden findet in der Wohnbebauung keine Blendwirkung statt.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Die benachbarten Wege sind mit Ausnahme kurzfristiger Beeinträchtigungen während der Bauphase weiterhin ungehindert durch Naherholungssuchende nutzbar. Der Landschaftsraum wird zwar durch die PV-Anlage technisch überprägt, jedoch mildern die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen diese Wirkung ab und bereichern die konventionell genutzte landwirtschaftliche genutzte Flur in diesem Bereich mit weiteren naturnahen Landschaftsstrukturen und -elementen.

#### **Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 3.2 Tiere und Pflanzen und Biodiversität

#### 3.2.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Gebiets werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Naturnähe
- Vorkommen seltener Arten
- Seltenheit des Biotops
- Größe, Verbundsituation
- Repräsentativität
- Ersetzbarkeit

Das Plangebiet befindet sich auf einer ackerbaulich genutzten, nach Süden geneigten Fläche. Der Ackerschlag weist keine besonderen wertgebenden Strukturen auf.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung hat der Geltungsbereich insgesamt eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Innerhalb der letzten 12 Monate (Planungsphase) gab es mehrere Begehungen. Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn, Braunkehlchen oder dergleichen wurden nicht gesichtet. Diese mögliche Betroffenheit kann vernachlässigt werden.





Abb. 9: Auszug aus Bayern-Atlas mit dargestellten Biotopflächen

### 3.2.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine knapp 4 ha große Fläche mit Modultischen überstellt. Der Eingriff erfolgt ausschließlich in ackerbaulich genutzten Bereichen.

Gemäß dem Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen zeigen Erfahrungen mit bestehenden Photovoltaikanlagen, dass zahlreiche Vogelarten die Zwischenräume und Randbereiche von Anlagen als Jagd-, Nahrungs- und Brutgebiet nutzen. Zudem erlauben Beobachtungen den Rückschluss, dass entsprechende Anlagen für eine Reihe von Vogelarten positive Auswirkungen haben können.

Durch die geplanten Heckenstrukturen, Baumreihen und Säume sowie durch den Wegfall von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und intensiver Nutzung werden Lebensraumbedingungen für eine Vielzahl von Arten geschaffen und langfristig optimiert, die bisher keine bzw. geringwertige Lebensraumbedingungen vorfinden, z.B. heckenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten, Kleinsäuger.

Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit sind die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Zusammen mit den randlich anzulegenden Säumen und Gehölzstrukturen profitieren ferner eine Vielzahl weitere Arten(gruppen), z.B. Neuntöter, Rebhuhn, Fledermäuse, Insekten, Kleinsäuger, ggf auch Reptilien. Der Biotopverbund wird gestärkt.

#### **Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### **3.3 Boden**

#### **3.3.1 Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Natürlichkeit
- Seltenheit
- Biotopentwicklungspotenzial
- Natürliches Ertragspotenzial

Durch die ackerbauliche Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt und entsprechen nicht mehr dem natürlichen Bodengefüge.

Das Biotopentwicklungspotential begrenzt sich auf Lebensräume mittlerer Standorte ohne extreme Eigenschaften (d.h. weder besonders trocken/mager noch nass).

Gemäß Bodeneinschätzung handelt es sich im Plangebiet überwiegend um sandige Lehme und mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 45/40).

#### **3.3.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage führt trotz der Flächengröße nur zu verhältnismäßig geringfügigen Bodeneingriffen durch Abtragung und Wiederverfüllung (Kabelrohrverlegung etc.). Die Module werden mittels Rammgründung installiert, d.h. der Versiegelungsgrad ist äußerst gering und beschränkt sich auf wenige untergeordnete bauliche Anlagen (Trafostation), dabei sind die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch §12 BBodSchV) zu beachten.

Die Böden können daher in ähnlichem Maße wie bisher, ihre Bodenfunktion erfüllen, auch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist prinzipiell weiterhin möglich. Der bisherige Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln entfällt.

#### **Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**



### 3.4 Wasser

#### 3.4.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Wassers werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser:

- Naturnähe
- Retentionsfunktion
- Einfluss auf das Abflussgeschehen

Teilschutzgut Grundwasser:

- Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
- Bedeutung für Grundwassernutzung
- Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete.

#### 3.4.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer.

Aufgrund der überwiegend geringen Neigung im Bereich des geplanten Solarparks (1%-max. 5%) auf dem Flurstück 301 bestehen weiterhin relativ günstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlägen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 3.5 Klima/Luft

#### 3.5.1 Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Zur Bewertung von Klima/Luft werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiet
- Klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiet

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die überplante Freifläche hat lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und örtliche Funktion für den Luftaustausch. Auf Grund des geringen Gefälles erfolgt voraussichtlich kein relevanter Kaltluftabfluss von oder über der Fläche.

#### 3.5.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Zwischen den Modulreihen kann weiterhin Kaltluft entstehen.

Mit der Errichtung der Anlage wird der Verwendung fossiler Energieträger und somit dem Ausstoß von CO<sub>2</sub> – Emissionen entgegengewirkt, was sich positiv für den Klimaschutz auswirkt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima/Luft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 3.6 Landschaft

#### 3.6.1 Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung von Landschaft werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Eigenart
- Vielfalt
- Natürlichkeit
- Freiheit von Beeinträchtigungen
- Bedeutung/Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des Oberpfälzer und Bayerischen Waldes (D63). Es erstreckt sich über eine topographisch bewegte, durch zahlreiche Kuppen kleinteilige Landschaft, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Anlage liegt selbst auf einer großflächig landwirtschaftlich genutzten Fläche, auf der Ackerbau betrieben wird.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Topografie zwar einsehbar, aufgrund seiner kuppenreichen Landschaft aber begrenzt einsehbar. Eine fernwirksame Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu touristisch markanten exponiert liegenden Aussichtspunkten besteht nicht.

#### 3.6.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Mit der geplanten Anlage wird der Standort bzw. die umliegende Landschaft zwar weiter durch technische Infrastruktur überprägt.

Um diese zusätzlichen Auswirkungen zu minimieren, wird die Anlage aus den Richtungen, von denen sie einsehbar ist, durch Heckenstrukturen und Baumreihen an den Rändern begrünt. Einfriedungen werden dabei hinter den Hecken zur PV-Anlage hin errichtet. Somit wird die Anlage verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.

**Gesamtbewertung Landschaft: Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

### **3.7 Fläche**

#### **3.7.1 Beschreibung und Bewertung**

Es handelt sich um eine Ackerfläche.

#### **3.7.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird die Fläche für den Zeitraum der solarenergetischen Nutzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, eine extensive Nutzung, z.B. durch Beweidung ist weiterhin möglich.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 3.1 bis Kap. 3.6 beschrieben.

### **3.8 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

### **3.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich im Westen und im Norden in jeweils 3,5 km Entfernung zum Plangebiet.

## **4. Sonstige Belange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

### **4.1 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Durch die PV-Anlage wird keine gefährliche Blendwirkung auf den Strassenverkehr stattfinden.

Abfälle und Schmutzwasser fallen während des Betriebs der Anlage nicht an. Das bei Niederschlagsereignissen über die Module anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort flächig über die belebte Bodenzone versickert.

### **4.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Planung fördert durch die gezielte Gewinnung von erneuerbarer Energie in Form von Solarenergie deren Nutzung.

### **4.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. §1 a Abs. 2 BauGB**

Durch die Planung wird die Fläche für den Zeitraum der Nutzung zur Solarenergiegewinnung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, eine extensive Nutzung, z.B. durch Beweidung ist weiterhin möglich. Der Versiegelungsgrad ist stark begrenzt.

#### 4.4 Darstellung von Landschaftsplänen

Die Gemeinde verfügt nur über einen Flächennutzungsplan und über keinen Landschaftsplan.

#### 4.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Errichtung der Photovoltaikanlage Rechnung getragen, da hiermit der Verwendung fossiler Energieträger und somit dem Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen entgegengewirkt wird.

### 5. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs- 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

- Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

→Abrissarbeiten erfolgen nicht. Die Auswirkungen bezüglich des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

- Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

→Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

- Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Versursachung von Belästigungen

→Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

- Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

→Abfälle fallen i.d.R. nur während der Bauzeit an (Verpackungen etc.) und werden ordnungsgemäß entsorgt. Durch den Betrieb der Anlage entstehen keine Abfälle. Nach Einstellung der Nutzung der Photovoltaikanlage sind die Anlagenteile ordnungsgemäß rückzubauen und die Abfälle entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmung zu entsorgen.

- Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

→Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich außerhalb von Zonen, für die eine erhöhte Gefahr durch Naturgefahren besteht (z.B. Erdbebenzone, Hochwasserschutzgebiete, Gefahrenhinweisgebiete für Georisiken). Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch den Standort der Anlage daher keine diesbezüglich erwartbaren Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.

Unvorhersehbare Naturkatastrophen und dadurch bedingte Schäden durch die Anlage für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt können nie ausgeschlossen werden.

- Auswirkungen infolge Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

→ Wesentliche Kumulierungseffekte gehen mit der Planung nicht einher. Natura 2000-Gebiete werden durch das Vorhaben, auch in Kumulierung mit sonstigen Projekten bzw. Plänen nicht erheblich beeinträchtigt.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

→ Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage Rechnung getragen, da hiermit der Verwendung fossiler Energieträger und somit dem Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen entgegengewirkt wird.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

→ Die Bauteile der gewählten Unterkonstruktion bestehen aufgrund ihrer längeren Haltbarkeit voraussichtlich aus verzinktem Stahl, wodurch möglicherweise in einem sehr geringen Maße Zink in die Umwelt bzw. den Boden freigesetzt wird.

Als PV-Module werden voraussichtlich polykristalline Module auf Silizium-Basis verwendet, die größtenteils recycelt werden können.

Falls Schicht- oder Grundwasser anfällt, sind keine verzinkten Stahlfundamente zulässig. Es ist nach geeignetem Material zu suchen.

**6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen sind insbesondere:

- Anlage bzw. Entwicklung von Extensivgrünland innerhalb der unverbauten Bereiche des Sondergebietes
- Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saatgut
- Beschränkung der max. Höhe baulicher Anlagen
- Geringe Bodeninanspruchnahme durch Verankerung der Module durch Ramm- oder Schraubfundamente, schonender Umgang mit Boden
- Verwendung kleintierdurchlässiger Zäune, Lage und Einfriedung innerhalb des Sondergebiets, konkret zwischen PV-Anlage und eingründender Hecke
- Versickerung des (über die Module) anfallenden Niederschlagswasser vor Ort.
- Bei einer Beweidung ist sicherzustellen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann (extensive, abschnittsweise Beweidung während der Vegetationszeit, max 1 GV, keine ganzjährige Standweide)

Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium) vom 10.12.2021 besteht bei Einhaltung der Maßgaben unter Pkt. 8.2 kein Ausgleichsbedarf.

Jedoch werden mehrreihige Hecken und Bäume entlang der Straßen installiert. Die Fläche mit den strukturverbessernden Maßnahmen wertet die landwirtschaftliche intensiv genutzte Flur auf. Das entstehende Lebensraummosaik innerhalb der Fläche verbessert gegenüber der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung zukünftig das Habitatpotential für eine Vielzahl von Arten(gruppen), z.B. Heckenbrüter wie Goldhammer, Fledermäuse, Insekten, Kleinsäuger, ggf. auch Reptilien.

Satzungsexemplar vom 20.10.2023

#### **7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes, d.h. einer intensiven ackerbaulichen Nutzung zu rechnen. Ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz würde nicht erfolgen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

#### **8. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Errichtung der Anlage zu erfolgen, um die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen.

#### **9. Zusammenfassung**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren.

Im Gemeindegebiet von Waldmünchen, konkret südlich Zillendorf, soll auf einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche von knapp 5,3 ha eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Antrag eines privaten Betreibers entstehen. Die Fläche ist im Bestand ackerbaulich intensiv genutzt.

Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Baubereichs noch im Wirkraum der Planung. Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet. Es ist vorbelastet durch eine angrenzende Biogasanlage und Werkstatthallen, eine überquerende Mittelspannungsfreileitung und eine angrenzende Kreisstraße. Insofern wird seitens der Stadt Waldmünchen die Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet empfohlen.

Mit Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage gehen Wirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaft einher.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam ausgeglichen.

Waldmünchen, den 22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen  


Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Unterschrift Entwurfsverfasser:



Elisabeth Aumann-Bierl, Architekt  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR



## F VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 23.02.2023 bis 06.04.2023 stattgefunden.
- 4 Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der vorhabengezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2023 vom Stadtrat in der Sitzung am 01.08.2023 gebilligt.
- 5 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.
- 6 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023 bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt.
- 7 Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2023 als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, den 22. FEB, 2024

Stadt Waldmünchen



Markus Ackermann, 1. Bürgermeister





- 8 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ in der Fassung vom 20.10.23 wurde am 22. FEB. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Waldmünchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ ist damit rechtswirksam in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den 22. FEB. 2024

Stadt Waldmünchen



Markus Ackermann, 1. Bürgermeister



Unterschrift Entwurfsverfasser:

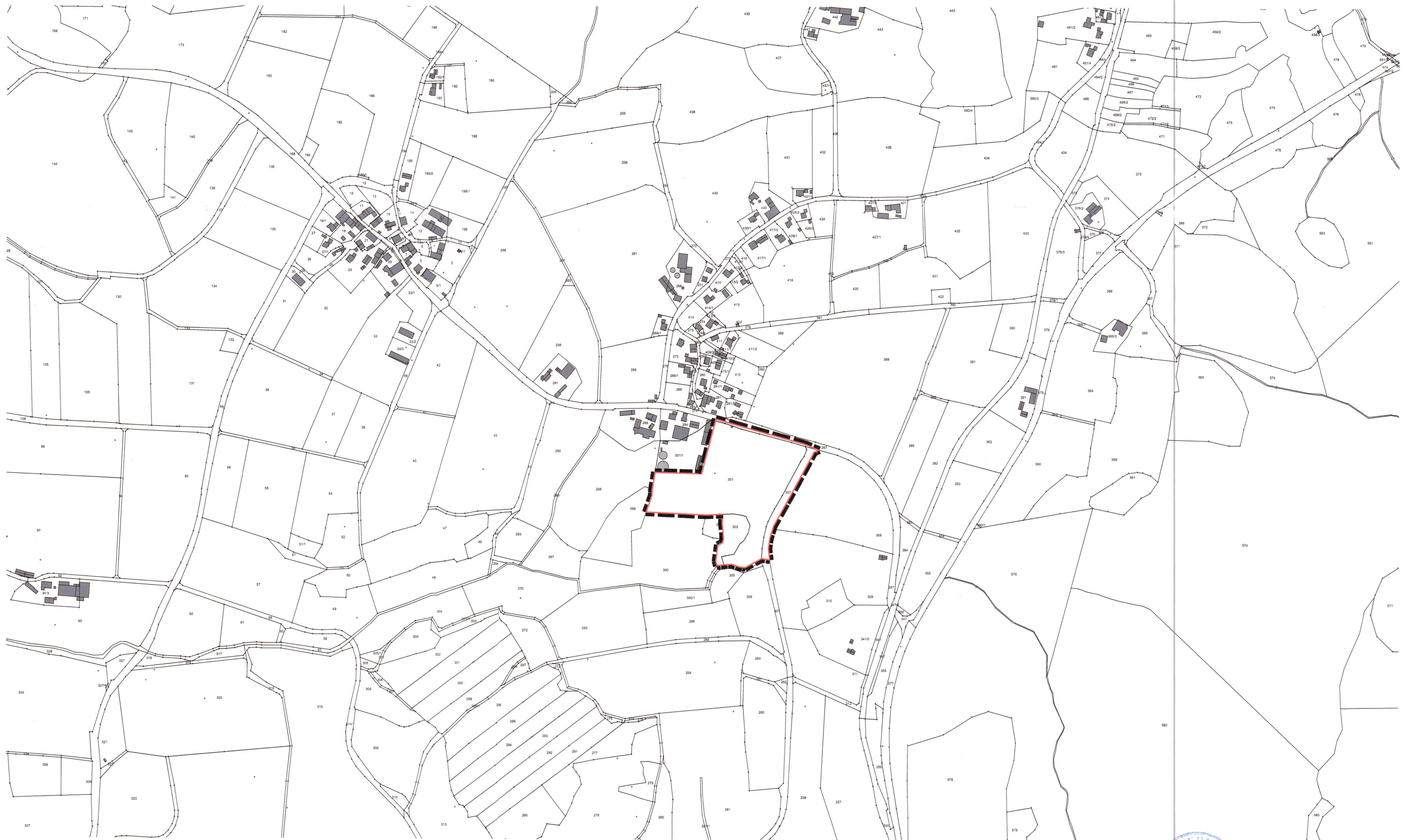


Elisabeth Aumann-Bierl, Architekt  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR



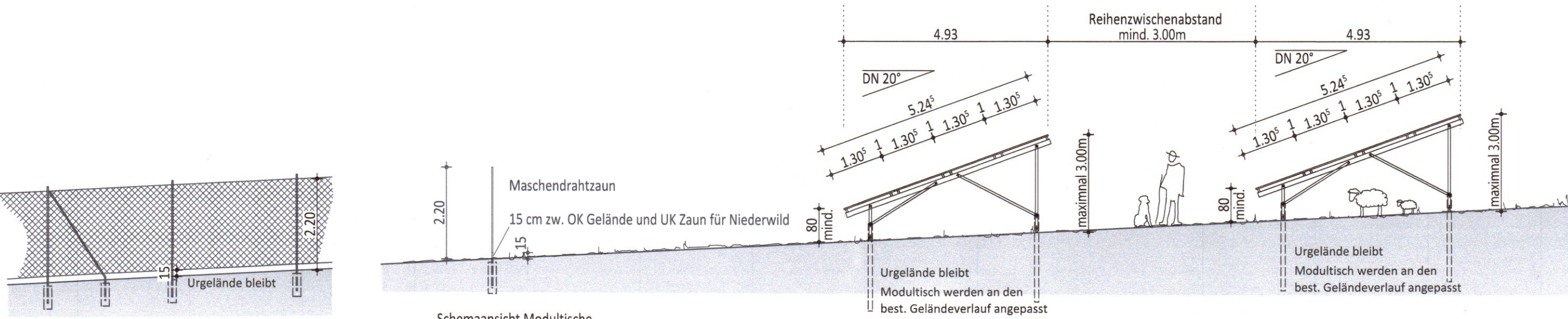


**G ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5000)**





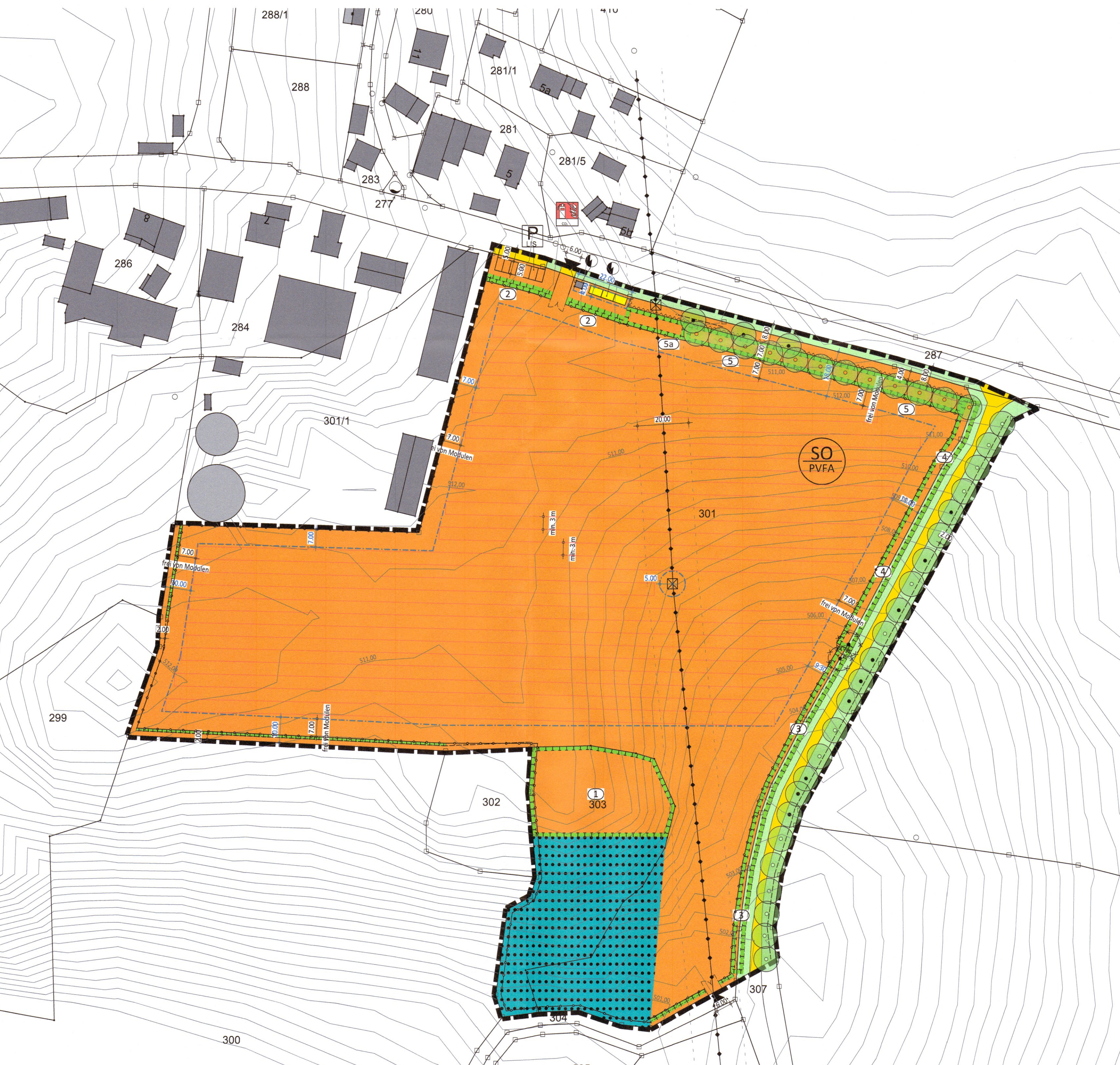
H ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (M 1:1000)



Schematische Ansicht Gitter- oder Maschendrahtzaun  
Zaun wird an den best. Geländeverlauf angepasst

Schematische Ansicht Modultische

Reihenzwischenabstand mind. 3,00m  
Urgelände bleibt Modultisch werden an den best. Geländeverlauf angepasst



PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- best. Grenzen
- best. Gebäude
- best. Trafostandort
- best. Wasserentnahmestelle
- geplante Module, aufgeständert
- Freileitung mit Schutzzone
- 301/1 Flurnummer
- Höhenlinien

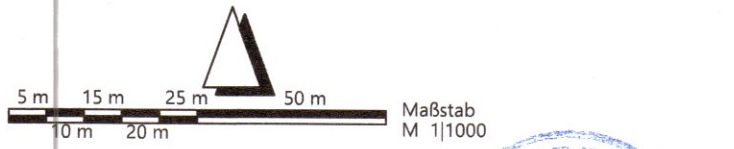
PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
gemäß PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung  
**SO PVFA** sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

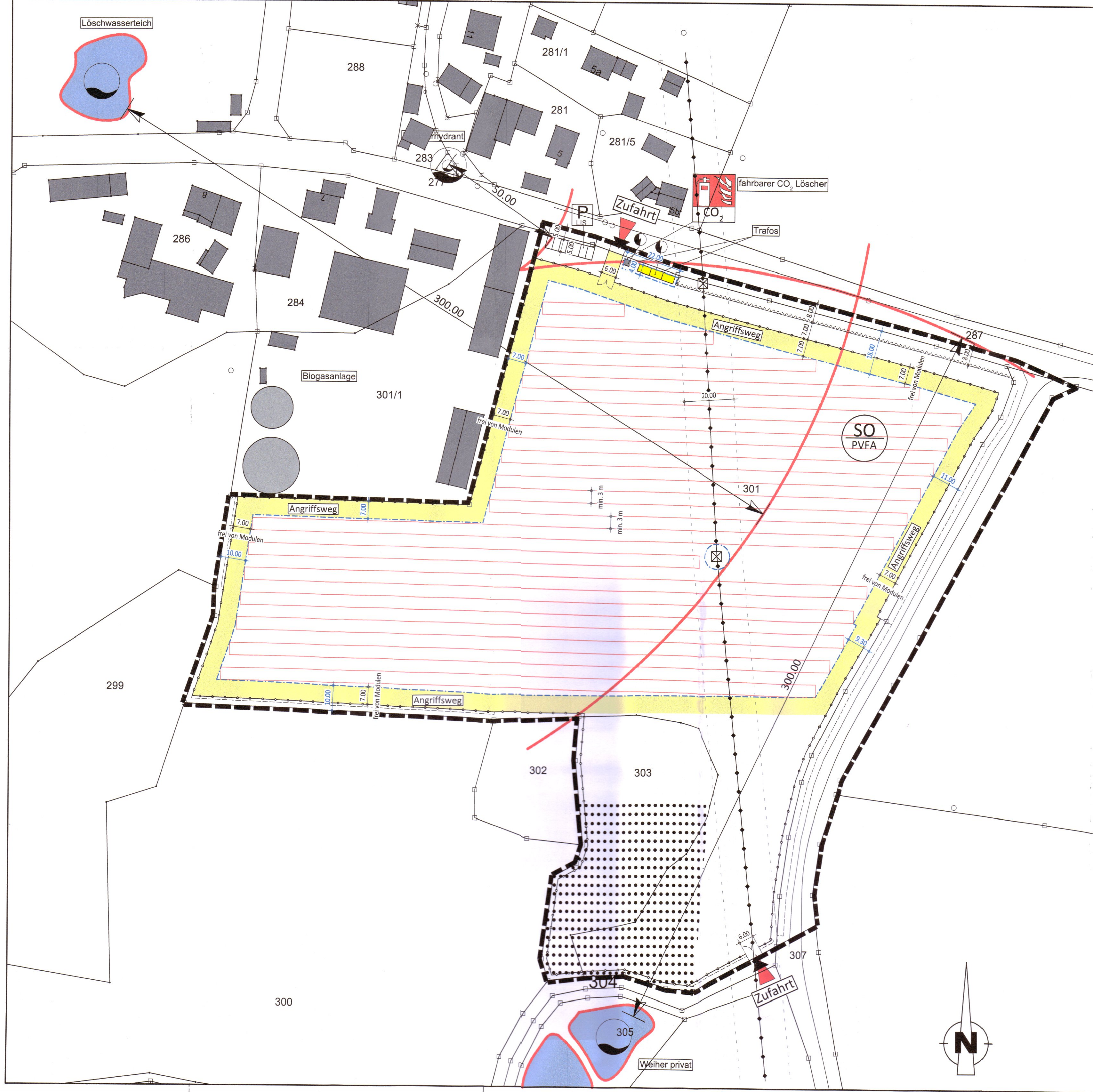
- Bauweise
- Baugrenze mit Grenzabstand
  - 0,5 GRZ
  - 0,8m Mindestabstand der Modultische zum Urgelände
  - 3,00m Maximale Höhe der Modultische zum Urgelände

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- gepl. Trafostandort
- Einzäunung
- Strassenverkehrsflächen
- Grünflächen öffentlich
- Anbauverbotszone 8m
- Abstand Bepflanzung zu Grenze 2m
- Reihenabstand mind. 3m
- Zufahrt
- Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge
- 30 kg fahrbarer CO<sub>2</sub> Löschler
- 5a fünfzeilige Sichtschutzhecke, Zielhöhe 2,5m
- 5 fünfzeilige Sichtschutzhecke, Zielhöhe 10m
- 4 vierzeilige Sichtschutzhecke, Höhengestaffelt, Zielhöhe 7m bzw. 5m
- 3 dreizeilige Sichtschutzhecke, Höhengestaffelt, Zielhöhe 5m bzw. 3m
- 2 zweizeilige Sichtschutzhecke, Zielhöhe < 2,5m
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (niedriger, laubholzreicher Waldmantel mit Strukturen wie Lesesteinhaufen und Totholz)
- best. Waldfläche
- Baum Bestand
- Abbruch Baum
- möglicher Standort Sichtschutzbaum
- Randeingrünung, Abstand zur Grenze 2m



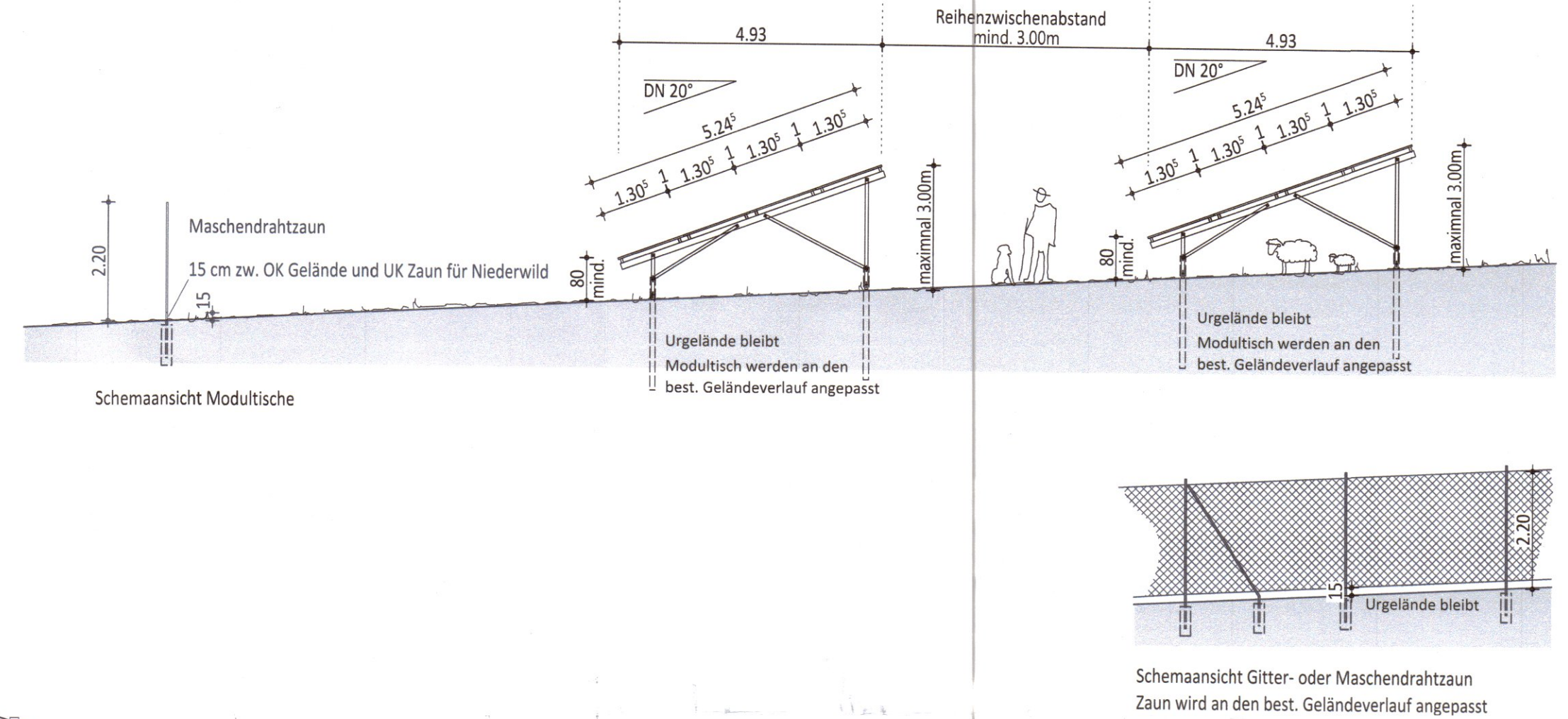




### ÜBERSICHTSPLAN FEUERWEHRWESEN

Bauvorhaben	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Zillendorf		
Projektnummer	22-173		
Planinhalt	Übersichtsplan Feuerwehrwesen		
Maßstab	M 1   1000	geä. 31 07 2023 19 07 2023	
Plandatum		2.2. FEB. 2024	
Bauherr	LuS Aumann oHG Zillendorf 7 93449 Waldmünchen	 Ort   Unterschrift: Ackermann 1.ter Bürgermeister	
Unterschrift			
Bauort	Zillendorf 7 93449 Waldmünchen Fl-Nr. 301, 303 Gem. Rannersdorf		
Architekt	Aumann+Bauernfeind Architekten Marktplatz 6   93449 Waldmünchen Tel 09972 90389-0 Fax -29 info@aumann-bauernfeind.de		
Unterschrift		 Ort   Unterschrift: Waldmünchen	
Stempel			





**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Bauvorhaben **Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Zillendorf**

Projektnummer **22-173**

Planinhalt **Lageplan, Schemaschnitt Module, Ansicht Zaun**

Maßstab **M 1|1000 M 1|100** geä. **31|07|2023 15|02|2023**

Bauherr **LuS Aumann oHG**  
Zillendorf 7  
93449 Waldmünchen

**Waldmünchen Stadt Waldmünchen**  
2.2. FEB. 2024  
Ort | Unterschrift **Ackermann**  
1.ster Bürgermeister

Bauort **Zillendorf 7**  
93449 Waldmünchen  
Fl-Nr. 301, 303  
Gem. Rannersdorf

Architekt **Aumann+Bauernfeind Architekten**  
Marktplatz 6 | 93449 Waldmünchen  
Tel 09972|90389-0 Fax -29  
info@aumann-bauernfeind.de

2.2. FEB. 2024  
Waldmünchen  
Ort | Unterschrift **Aumann-Freid**

