

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WAFFENBRUNN  
CHAM  
OBERPFALZ



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrier-  
tem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben-  
und Erschließungsplan**

# **„Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite“ in Balbersdorf**

**- Satzung -**

Vorhabensträger:



**ksolar**  
ksolar Projekte GmbH  
Am Hollemann 92  
59929 Brilon

Planverfasser:



# Inhaltsverzeichnis

## Satzung

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, System-schnitten und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) .....	12
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) .....	12
5.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	12
5.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).....	12
5.5	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	12
5.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	13
5.7	Oberflächenentwässerung .....	13
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.8.1	Bodenschutz .....	13
5.8.2	Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten .....	13
5.8.3	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB .....	14
5.8.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	15
5.8.5	Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	18
5.8.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	19
<b>6</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Vorhabensbeschreibung</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>26</b>

# Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) erlässt die Gemeinde Waffenbrunn den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „**Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite“ in Balbersdorf** als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ festgesetzt.

Er umfasst das Flurstücke Nr. 882 (TF), 883 (TF), 885 (TF) und 935 (TF) der Gemarkung Habersdorf, Gemeinde Waffenbrunn mit insgesamt 27.590,92 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Systemschnitten und Legende
4. Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt
5. Textliche Festsetzungen
6. Textliche Hinweise und Empfehlungen
7. Vorhabensbeschreibung
8. Anlage

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waffenbrunn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Josef Ederer

( Siegel )

## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2023 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2023 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ erneut beteiligt.

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Josef Ederer

### 9. Ausgefertigt

Waffenbrunn, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Josef Ederer

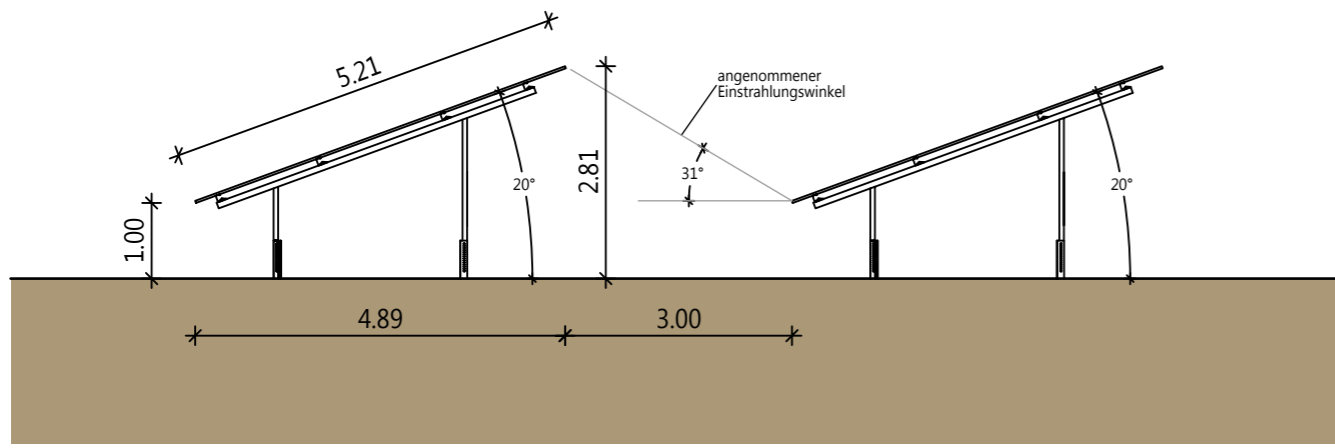
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waffenbrunn, den \_\_\_\_\_ ( Siegel )  
Erster Bürgermeister Josef Ederer

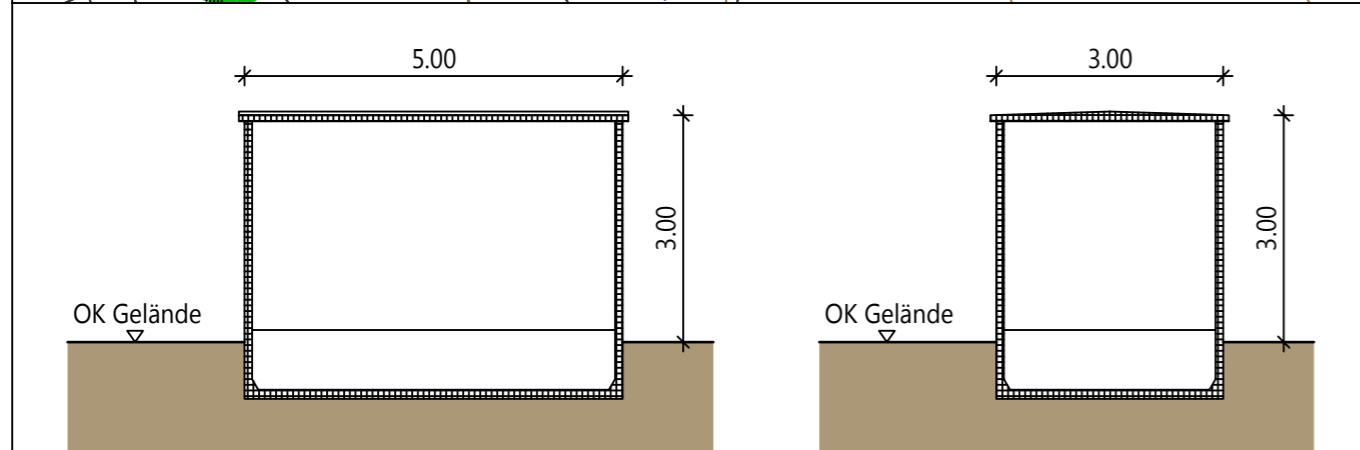
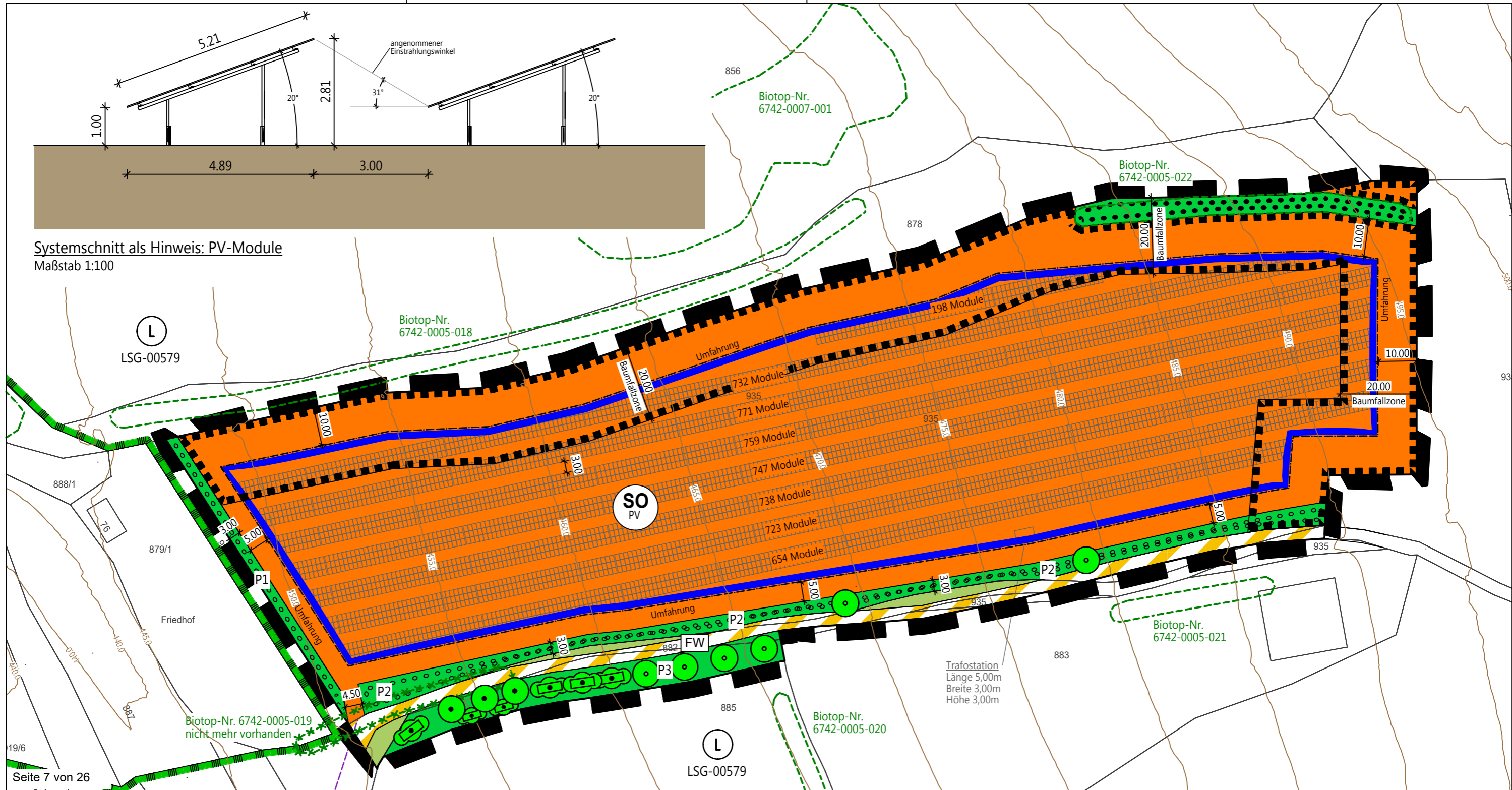
## 2 Übersichtslageplan



### **3 Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Systemschnitten und Legende**



Systemschnitt als Hinweis: PV-Module  
Maßstab 1:100



Systemschnitte als Hinweis: Trafostation  
Maßstab 1:100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite" in Balbersdorf



Planzeichnung

Vorentwurf vom 12.04.2023  
Entwurf vom 12.09.2023  
2. Entwurf vom 13.03.2024  
Satzungsfassung vom \_\_\_\_



Vorhabensträger:



ksolar Projekte GmbH  
Am Hollemann 92  
59929 Brilon

Planverfasser:

**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.4.2 Sonstige Sondergebiete - PV - Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Flurweg

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünflächen



9 Private Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



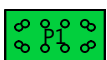
13.2a Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



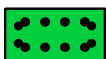
13.2d Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2d Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



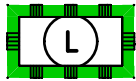
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone)



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop

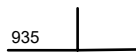


Biotop nicht mehr vorhanden

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Bestandshöhenlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN

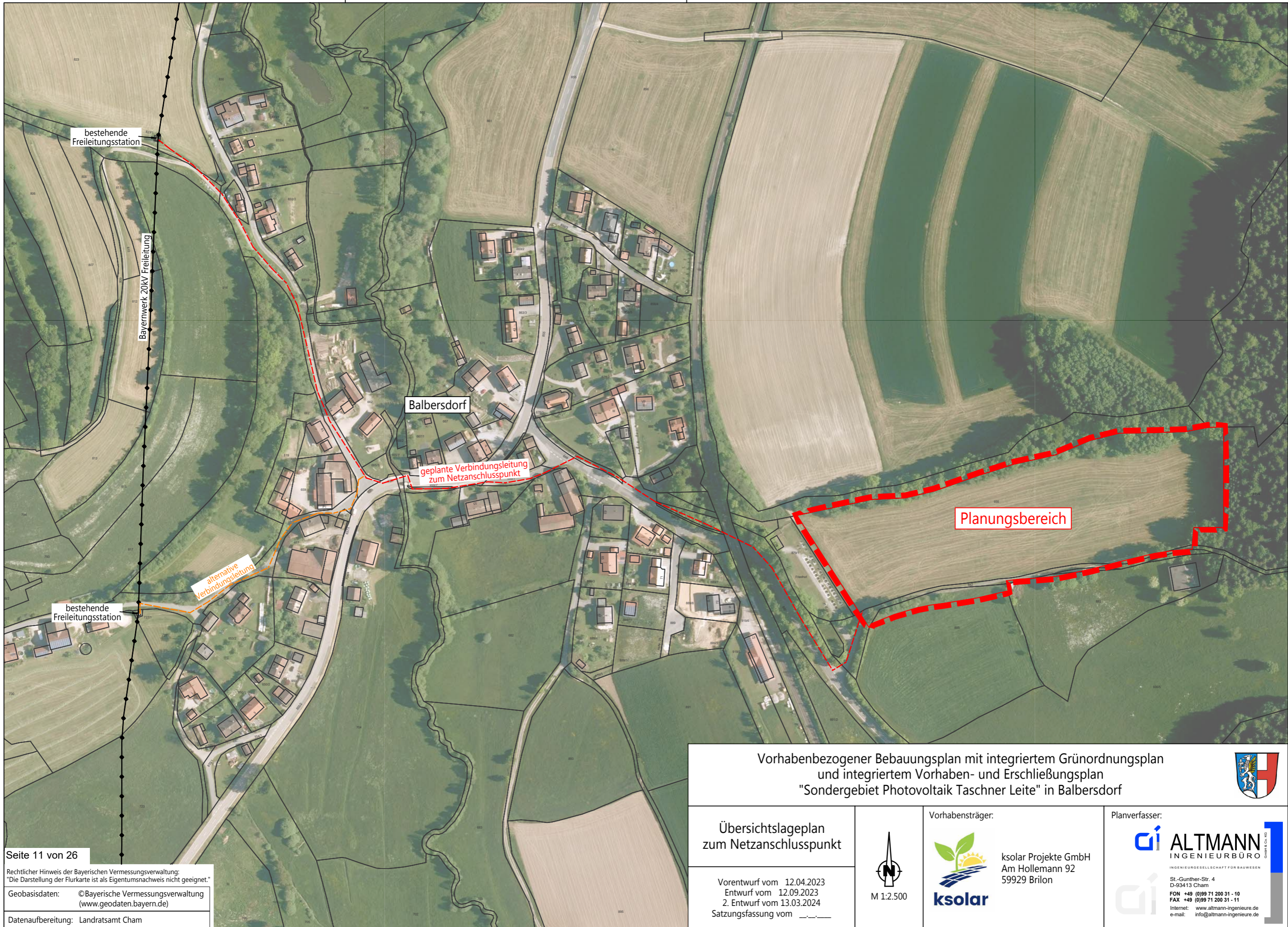


geplante PV-Module



geplante Verbindungsleitung zum Netzanschlusspunkt (siehe Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt)

## 4 Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt



Seite 11 von 26

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."  
 Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan  
 "Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite" in Balbersdorf



Übersichtslageplan  
 zum Netzanschlusspunkt

Vorentwurf vom 12.04.2023  
 Entwurf vom 12.09.2023  
 2. Entwurf vom 13.03.2024  
 Satzungsfassung vom \_\_\_\_



M 1:2.500

Vorhabensträger:



ksolar Projekte GmbH  
 Am Hollemann 92  
 59929 Brilon

Planverfasser:

**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
 St.-Gunther-Str. 4  
 D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
 Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2022

## 5 Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) festgesetzt.

Das SO<sub>PV</sub> dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die der Erzeugung, Entwicklung, Nutzung und Leitung erneuerbarer Energien dienen,
- die Errichtung von starren Photovoltaik-Modulreihen, befestigt durch Bodenanker,
- die Errichtung einer Trafo-Station,
- erforderliche Erschließungswege,
- mit dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Module sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für Betriebs- und Nebengebäude wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 3,0 m festgesetzt.

Die Modulreihen werden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 3,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante, oberer Bezugspunkt ist der obere Dachabschluss (First, Attika) von baulichen Anlagen bzw. die Oberkante der Solarmodule.

### 5.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten.

### 5.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Flurweg“ festgesetzt.

### 5.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Pult- und Flachdächer in Rot-, Braun- oder Grautönen festgesetzt.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über/unter dem natürlichen Gelände zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Stützwände sind nicht zulässig.
Einfriedungen:	Als Einfriedungen sind sockellose Metall-, Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen eine Maximalhöhe von 2,15 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Zaunsäulen als Einzelfundamente sind zulässig.
Beleuchtung:	unzulässig

## 5.7 Oberflächenentwässerung

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind zulässig.

## 5.8 Grünordnerische Festsetzungen

### 5.8.1 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

### 5.8.2 Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit, wie z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

### 5.8.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Vorhabenträgers erbracht werden. Es handelt sich dabei um Teilflächen des Flurstückes Nr. 935 der Gemarkung Habersdorf, Gemeinde Waffenbrunn.

<b>Maßnahmennummer: A</b>	<b>Maßnahme:</b> Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> Ausgleichsmaßnahme für das „Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite“ in Balbersdorf“ Gemarkung: Habersdorf Flurstück Nr.: 935 (TF) Fläche gesamt: ca. 23.904,07 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme	
<b>Begründung:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansaat eines kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasens unterhalb der Modultische und nicht für Zuwege genutzten Flächen</li> <li>▪ extensive Entwicklung</li> <li>▪ vorgesehene Umfahrung naturnah entwickeln</li> <li>▪ Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Artenliste Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald)</li> </ul>	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 2 schürige Mahd/Jahr mit Schröfsschnitt und Abfuhr des Mähgutes.</li> <li>(2) Alternativ ist eine extensive Beweidung der Flächen mit max. 1,0 GV/ha während der Vegetationsperiode zulässig.</li> <li>(3) Nachsaat bei mehr als ca. 20 % Ausfall.</li> <li>(4) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.</li> </ol>	
<b>Ausführung Pflege:</b> Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Vorhabensträger	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU	









<b>Maßnahmennummer: B</b>	<b>Maßnahme:</b> Erhaltung des bestehenden Biotops
<b>Maßnahmentyp:</b> Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	
<b>Lage der Fläche:</b> „Sondergebiet Photovoltaik Taschner Leite“ in Balbersdorf Gemarkung: Habersdorf Flurstück Nr.: 935 (TF) Fläche gesamt: ca. 475,72 m <sup>2</sup>	
<b>Ziele der Maßnahmen:</b> Erhalt und Sicherung bestehender Grünstrukturen, Natur- und Artenschutz	
<b>Begründung:</b> Im Nordosten des Bauvorhabens besteht eine naturnahe Heckenstruktur. Diese soll im Bestand geschützt und erhalten werden.	
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regelmäßiges Sichten und Prüfen des Gehölzbestandes</li> <li>▪ bei Bedarf artgleiches Nachpflanzen von Gehölzen in der nachfolgenden Pflanzperiode</li> <li>▪ Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Artenliste Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald)</li> </ul>	
<b>Zeitlicher Ablauf:</b> ab Beginn der Baumaßnahmen	
<b>Ausführung Herstellung:</b> Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz</li> <li>(2) Aufgrund der vorhandenen Böschungen kein Ausmähen</li> <li>(3) Läuierung nach ca. 7 Jahren</li> <li>(4) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall</li> <li>(5) Anlegen von Wildverbisszäunen für die ersten 3 – 5 Jahre</li> <li>(6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen</li> </ol>	
<b>Ausführung Pflege:</b> Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
<b>Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:</b> Vorhabensträger	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Durchführungsvertrag	

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

### 5.8.5 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist.

Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

### **5.8.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Anlagenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## 6 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises angefahren werden.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	Im Bauantrag ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen-/ Baumanteile sowie Angaben zu Pflanzenarten, -größen und -qualitäten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Baumfallzone	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB): Aufgrund des nördlich und östlich angrenzenden Waldbestandes wird auf die sogenannte „Baumfallzone“ hingewiesen und diese in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei baulichen Anlagen, die innerhalb eines Abstandes von 20 m zum Waldrand errichtet werden, werden Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume und Äste empfohlen. Die bautechnische Sicherung sollte geeignet sein, um materielle Schäden zu vermeiden. Vorgeschlagen werden Stahlträgerkonstruktionen, ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird. Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung empfohlen.
Biotopschutz	Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop Nr. 6742-0005-022 (naturnahe Hecke). Das im Südwesten amtlich kartierte Biotop Nr. 6742-0005-019 ist nicht mehr vorhanden. Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen sind nicht vorgesehen. Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen unvermeidbar, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in ei-

	<p>nem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>
Denkmalschutz	<p>Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Deutsche Bahn	<p>Im Westen grenzt die Bahnlinie Waldmünchen – Cham an. Die bestehenden Bahnanlagen, Zuwege, technischen Einrichtungen sowie der Betrieb dürfen durch die Planungsflächen und deren Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser darf den Flächen der Deutschen Bahn nicht zugeführt werden.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Das Planungsgebiet ist von Osten nach Westen geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Landwirtschaft	<p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Diese hiervon ausgehenden Emissionen sind zu dulden. Eine Verunkrautung der Planungsflächen sollte verhindert werden, damit das Aussamen evtl. Schadpflanzen und die damit verbundene Beeinträchtigung von Kulturpflanzen der Nachbarflächen vermieden wird. Der südlich angrenzende Flurweg bleibt im Bestand erhalten.</p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Die Planungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Die Lage und Umgrenzung sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es erfolgt eine „Planung in die Befreiungslage“.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern. Gesammeltes Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p>

	<p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p> <p>Die Funktionserhaltung von evtl. vorhandenen Drainagen ist im Hinblick auf benachbarte Grundstücke sicherzustellen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	Ein Anschluss ist nicht erforderlich.
Sichtdreiecke	Im Bereich von Sichtdreiecken sind Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ul>
Trinkwasser(ver-sorgung)	Ein Anschluss ist nicht erforderlich.
Wassergefähr-dende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

## 7 Vorhabensbeschreibung

Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemeinde Waffenbrunn.

Die Errichtung und Finanzierung der Anlage erfolgt über die Firma ksolar Projekte GmbH, Am Hollemann 92 in 59929 Brilon.

Hierfür kann das Flurstück Nr. 935 der Gemarkung Habersdorf, Gemeinde Waffenbrunn, im Ortsteil Balbersdorf vom Eigentümer gepachtet werden. Die Maßnahmen auf den Teil-Flurstücken Nr. 883 und 885 der Gemarkung Habersdorf werden über einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern gesichert.

### Vorhaben

Die Flurstücke Nr. 883 (TF), 885 (TF) und 935 der Gemarkung Habersdorf liegen am östlichen Ortsrand von Balbersdorf und werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt. Die Flächen sind von Osten nach Westen geneigt. Im Süden befindet sich ein öffentlicher Flurweg (Flurstück Nr. 882 der Gemarkung Habersdorf).

Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an. In Richtung Westen befindet sich der gemeindliche Friedhof und ein öffentlicher Flurweg, in Richtung Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27.590 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 5.322 PV-Modulen, welche auf aufgeständerten Modul-Tischen in Ost-West-Ausrichtung aufliegen, die mit einem Bodenanker im Untergrund befestigt sind. Die Modul-Tische liegen auf der vorderen/niedrigeren Seite ca. 1,00 m, auf der hinteren/höheren Seite ca. 2,80 m über der Geländeoberkante und sind ca. 20° geneigt.

Zusätzlich dazu ist die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich. Die baulichen Anlagen passen sich hierbei dem natürlichen Geländeverlauf an. Damit erfolgen nur kleinteilige Flächenversiegelungen.

Ziel ist es, auf der Fläche etwa 1.500.000 - 1.900.000 kWh/Jahr zu erzeugen. Bei einem angenommenen durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.000 kWh/Haushalt könnten somit 500 – 633 Haushalte mit Strom versorgt werden. Das entspräche grob 70% aller Wohneinheiten in der Gemeinde Waffenbrunn.

Eine Voranfrage zum Anschluss der Anlage an das Mittelspannungsnetz der Bayernwerk wurde bereits positiv beantwortet.

Die Flächen unterhalb der Modultische werden extensiv bewirtschaftet, z.B. als Schafweide oder Blühwiese. In Richtung Westen erfolgt die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke, um negative Sichtbeziehungen zum Friedhof zu vermeiden. In Richtung Süden erfolgt eine Randeingrünung in Form einer Strauchhecke sowie zwei Baumpflanzungen. Weiter Richtung Südwesten erfolgen Baumpflanzungen und -erhaltungen, um negative Auswirkungen auf die Fernansicht zu vermeiden.

Die Anlage ist über die bestehende Straße zum Friedhof erschlossen. Anschlüsse an das Trinkwasser- oder Entwässerungssystem sind nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser wird auf den Flächen ortsnah versickert.

Nach Aufgabe der Nutzung, welche vertraglich mit dem Eigentümer vereinbart wird, ist ein verpflichtender Rückbau der Anlage durch den Vorhabensträger vorgesehen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist problemlos möglich.



### Auswirkungen

Die Errichtung und der Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage stellt keine Konkurrenz zur Biogas- oder Lebensmittelproduktion dar, da vorhandenes Ackerland nicht versiegelt wird.

Die Anlage ist von keinem Wohnhaus im Ortsteil Balbersdorf aus unmittelbar einsehbar. Lediglich die Grundstücke Balbersdorf 14, 16 sowie Saisting 11, welche außerhalb des Ortskerns liegen, können über eine Entfernung von rund 1 km die Planungsflächen teilweise einsehen.

Die Vorhabenflächen sind von zwei Seiten von Wald umgeben. Damit ist eine natürliche Eingrünung des Vorhabens bereits vorhanden. Zusätzlich dazu grünen die süd- und westlichen Randbepflanzungen das Vorhaben zur freien Landschaft hin bzw. zu öffentlichen Flächen hin ein. Damit können neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

## 8 Anlage

Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt: Beurteilung der Blendwirkung gemäß LAI – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zum Vorhaben „Freiflächenphotovoltaikanlage“ auf Gemarkung Habersdorf; Stand: 31.08.2023