

**Festsetzungen**

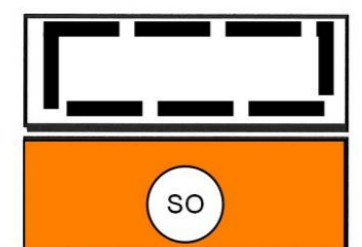
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist.

**Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.**

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

**1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Solarpark Kollerhof.



**2. Art der Baulichen Nutzung**

Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien – Photovoltaik nach §11 Abs.2 BauNVO. Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) sowie Vorkehrungen zum abwehrenden Brandschutz. Generell sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Kallmünz verpflichtet. Nach Einstellung des Betriebs der Anlage wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

**GRZ 0,8**

**3. Maß der Baulichen Nutzung**

**3.1 Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl gem. §17 BauNVO.

**GR 100m²**

**3.2 Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 100 m² (GR 100m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

**3.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m). Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,10 Meter betragen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune.

**TH 3,50m  
OK 3,50m**

Gittermatten- und Stabmattenzäune. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

**4. Bauweise, Baugrenze**

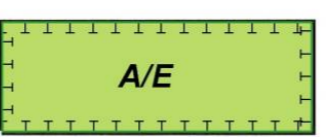
Baugrenze gem. §23 BauNVO



**5. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

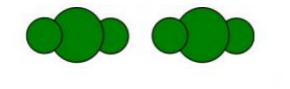
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 in Verbindung mit §§ 14 bis 17 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Die Flächen zwischen den Modulen sind als Wiesenflächen anzulegen. Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Frühester Mahdtermin ist der 15. Juni; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 165 und 167 der Gemarkung Dinau sind als Extensivwiesen mit dem Entwicklungsziel Magerrasen zu gestalten. Es ist bei der Ansaat der Grünfläche ausschließlich zertifiziertes Regioaatgut der Region „Frankenalb“ zu verwenden.



Gemäß der Pflanzgebote sind Heckenstrukturen und Gehölze anzulegen. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter. Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Feldahorn (Acer campestre), Steileiche (Quercus robur). Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbaumarten. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Pflanzgebot für Sträucher

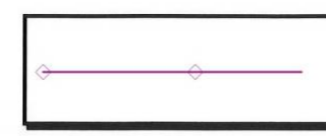


Pflanzgebot für Bäume



**3. Sonstige Planzeichen**

Gasleitung der E.On. Bayern



Nachrichtlich übernommen. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Schutzstreifen von 3 Metern beiderseits der Gasleitung



Nachrichtlich übernommen. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Verlauf der Staatsstraße 2041



Nachrichtlich übernommen.

Bauverbotszone der Staatsstraße 2041 (20m)



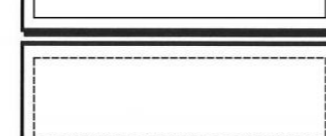
Baubeschränkungzone der Staatsstraße 2041 (40m)



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinien



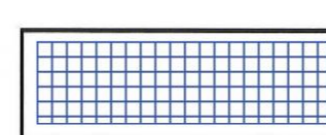
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	<b>Photovoltaik</b>	<b>GR 100m²</b>	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	<b>TH 3,50m/OK 3,50m</b>	<b>FD</b>	Dachform
Grundflächenzahl	<b>GRZ 0,8</b>		

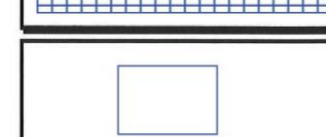
Flurstücksnummer

165

Modulbelegung



Standort der Transformatoren



Zufahrt der Anlage



**7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig. Die Anlage von vorne darf maximal 4m² betragen. Leuchtreklamen, Quellen, Farben und Lichtwechsel sind unzulässig.

**8. Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf auf den Bauflächen ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bei einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

**C Hinweise**

**Bodendenkmäler**

Gemäß Art 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Haftungsausschluss bezüglich Baumfallschäden**

Gegenüber den Besitzern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke Fl.-Nr. 30, 31/2, 31/3 der Gemarkung Dallackennied sowie der Grundstücke Fl.-Nr. 163, 164 und 169 der Gemarkung Dinau wird seitens des Betreibers und dessen Rechtsnachfolger bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine privatrechtliche Haftungsfreistellung für eventuell eintretende Schäden durch Baumbestand vereinbart.

**Außerkräfttreten von Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ treten mit deren Inkrafttreten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ außer Kraft.

**B Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet für die Nutzung Erneuerbarer Energien gem. §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) sowie Vorkehrungen zum abwehrenden Brandschutz.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl: 0,8  
Nebenanlagen: Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege und Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten).

**3. Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbaubestimmungen**

Die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gilt für die Dauer der Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage (§9 Abs.2 Ziffer 1 BauGB). Nach Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage wird als Folgenutzung eine landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.18a BauGB festgesetzt.

Dies gilt auch für sämtliche grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen. Die entsprechenden Vereinbarungen Nutzungsdauer und Rückbau sind im Pachtvertrag mit den Eigentümern und in städtebaulichen Vertrag zwischen dem Markt Kallmünz und der Südwerk Projektgesellschaft mbH geregelt.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die zur Nutzung der Sonnenenergie mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Photovoltaik durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

**5. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m).

Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).

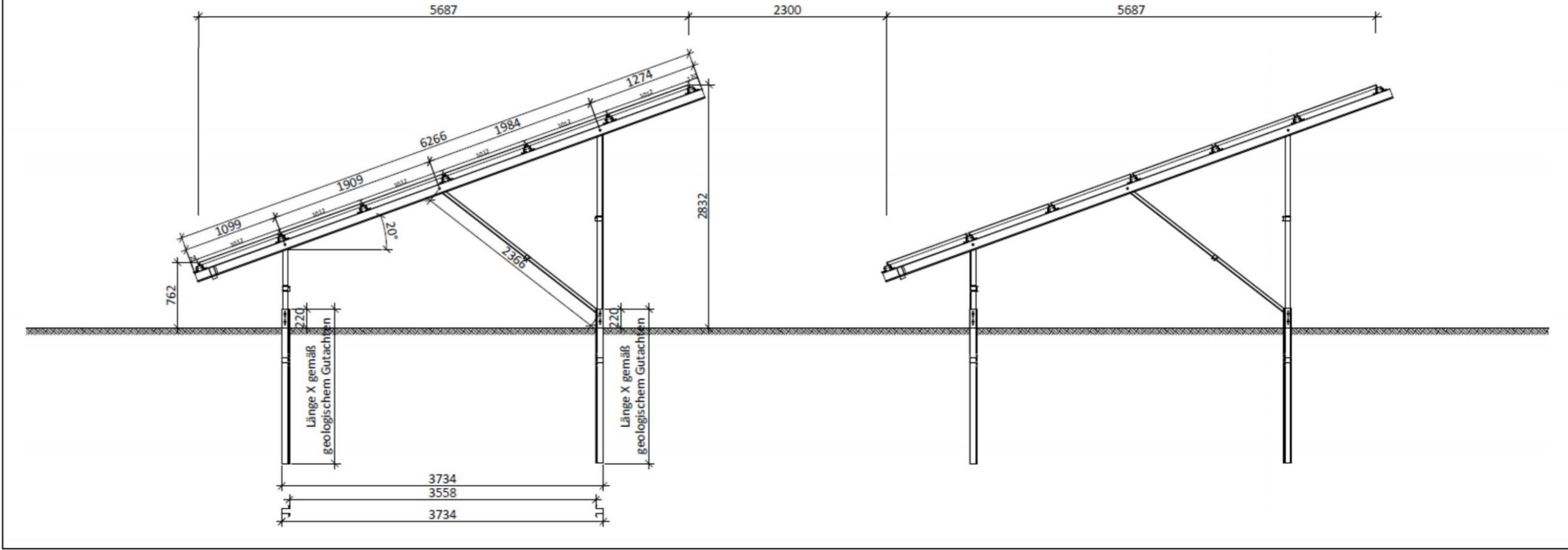
Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,10 Meter betragen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune.

Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

**6. Einfriedungen**

Aus versicherungstechnischen Gründen ist die gesamte Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Einfriedungen sind aus Gittermattenzaun mit einer Höhe von maximal 2,10m auszuführen. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

Darstellung der geplanten Bebauung (nicht maßstäblich):



Lageplan (nicht maßstäblich):



**Verfahrensvermerke**

1. Der Markt Kallmünz hat in der Sitzung vom 24.10.2018 gemäß §2 Abs.1 BauGB die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 24.10.2018 hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 31.01.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 24.10.2018 hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 31.01.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 27.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis 22.06.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 27.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.10.2020 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ gem §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2020 als Satzung beschlossen.

Kallmünz, den ..12.02.2021.....  
..... (Siegel)

Ulrich Brey  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Kallmünz, den ..12.02.2021.....  
..... (Siegel)

Ulrich Brey  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ wurde

am .....15.02.2021..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

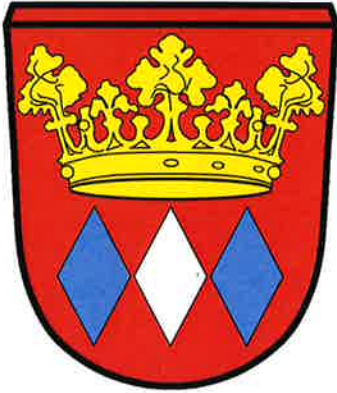
Kallmünz, den ..15.02.2021.....  
..... (Siegel)

Ulrich Brey  
1. Bürgermeister

Im Original gezeichnet und gesiegelt.

Projektnummer und Bauvorhaben:	1.47.95
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Kollerhof“; Markt Kallmünz – Verfahren nach §12 BauGB	
Planurkunde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB	
Plandarstellung:	Im Entwurf vom 27.03.2019, Planstand vom 29. September 2020, Fassung vom 22. Oktober 2020 <b>Satzung</b>
Maßstab:	1 : 2.000
Entwurfsverfasser:	<b>ivs</b> <small>INTEGRAL VERBUND SYSTEME</small> Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: <a href="mailto:info@ivs-kronach.de">info@ivs-kronach.de</a> – <a href="http://www.ivs-kronach.de">www.ivs-kronach.de</a>
bearb. / gez.:	se / se
Ort, Datum:	Kronach, im November 2020





- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht Entwurf vom 27.03.2019 in der Fassung vom 22.10.2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.47.95**  
Projekt: **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Solarpark Kollerhof“, Verfahren nach §12 BauGB**

Gemeinde:

Markt Kallmünz

Landkreis:

Regensburg

Vorhabensträger:

Südwerk Projektgesellschaft mbH, Burgkunstadt  
Georg-Will-Str. 4  
96224 Burgkunstadt

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

<b>1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Kollerhof"</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>2</b>
2.1 Übergeordnete Planungen	3
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm	3
2.1.2 Regionalplan	3
2.1.3 Flächennutzungsplan	3
2.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung	3
2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB	4
<b>3. Lage und Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>4. Inhalt und wesentliche Auswirkung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Flächenbilanz	5
4.2 UVP	5
4.3 Art der baulichen Nutzung	5
4.4 Maß der baulichen Nutzung	5
4.5 Oberflächenwasser	6
4.6 Gestaltungsvorschriften	7
4.7 Blendwirkung	7
4.8 Brandschutz	8
4.9 Ver- und Entsorgung	8
4.10 Verkehrliche Erschließung	8
4.11 Einspeisung	9
<b>5. Textliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1 Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
5.2 Art der baulichen Nutzung	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	9
5.4 Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbaubestimmung	10
5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.6 Höhenlage der baulichen Anlage	10
5.7 Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen	10
5.7.1 Zeitliche Begrenzung der Ausgleichsmaßnahmen	11
5.8 Einfriedungen und Leitungsverlegung	11
5.9 Werbeanlagen	12
5.10 Abgrabungen	12
<b>6. Textliche Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>13</b>
8.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	13
8.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich	13
8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	13
8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	13
8.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	13
8.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	15
8.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	15
8.6. Zusätzliche Angaben	15
8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
8.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	15
8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
8.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
8.7. Zusammenfassung	16
<b>9. Entwurfsverfasser</b>	<b>20</b>

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

## 1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### "Solarpark Kollerhof"

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Kollerhof" wurde im Jahre 2008 aufgestellt. Er sieht für das überplante Gebiet die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien in Form von Photovoltaik vor. Diese soll gemäß den Festsetzungen des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mittels Solarmodulen mit 2-achsiger Nachführung, sogenannten Trackern erfolgen.

In einem ersten Bauabschnitt wurde die geplante Bebauung mittels Trackern umgesetzt. Die westliche Fläche wurde mit dieser Art von Modulen bebaut.

Für die östliche Fläche liegt nunmehr die konkrete Bauanfrage eines Investors vor, der eine Bebauung der Fläche mit festen Modulreihen umsetzen will. Dies führt zu einer besseren Ausnutzung der überplanten Flächen und somit auch zu einer höheren Stromerzeugung, sowohl absolut, als auch relativ zur verbrauchten Fläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Kollerhof“ soll daher in dieser 1. Änderung an das konkrete Bauvorhaben angepasst werden. Die 1. Änderung wird ebenfalls vorhabenbezogen durchgeführt. Es handelt sich um ein vorhabenbezogenes Verfahren nach §12 BauGB. Die Südwerk Projektgesellschaft mbH ist initiativ an den Markt Kallmünz mit den Plänen für das Vorhaben herangetreten, welcher nach pflichtgemäßem Entscheiden dem Antrag stattgegeben hat.

Besonders hinsichtlich der Maxime, den Flächenverbrauch für die Nutzung Erneuerbarer Energien möglichst zu minimieren und somit auch den Verbrauch an Grund und Boden, bietet die geplante Bebauung mit Modulreihen gegenüber der Bebauung mit Trackern somit Vorteile.

Das Konzept sieht ein andersgeartetes Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs vor, als mit der ursprünglichen Aufstellung festgesetzt. Außerdem sollen bisher als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Flächen in das Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien miteinbezogen werden. Sowohl die geänderte Anordnung der Flächen, als auch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfordern eine verfahrensrechtliche Abdeckung.

Aus diesen Gründen hat der Marktgemeinderat des Markts Kallmünz beschlossen, die 1. Änderung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Kollerhof“ durchzuführen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Kollerhof“ umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken der Gemarkung Dinau:

Grundstück	Erläuterung	Grundstück	Erläuterung
165	Ackerfläche, bereits z.T. bebaut	167	Ackerfläche, bereits z.T. bebaut

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Kallmünz sind die auszuweisenden Flächen teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Plandarstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Kollerhof“ widerspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und daher dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird somit gem. §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

## **2.1 Übergeordnete Planungen**

### **2.1.1 Landesentwicklungsprogramm**

Die Staatsregierung hat im Mai 2011 einen grundlegenden Umbau der Energieversorgung für Bayern beschlossen. Die Nutzung der erneuerbaren Energien und der Ausbau der Energienetze sollen intensiviert und beschleunigt werden. Der Ausbau wird in erheblichem Maß Flächen in Anspruch nehmen, Veränderungen im Landschaftsbild mit sich bringen und zu zusätzlichen Nutzungskonflikten führen.

Gemäß Punkt 6.2.1 „Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien“ sind Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Diese dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Nach dem Bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ sollen bis 2021 die Anteile der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern auf über 50 v.H. gesteigert werden. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.

Der Markt Kallmünz, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum.

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Bei Bedarf können die Regionalen Planungsverbände weitere Festlegungen treffen (Art. 21 BayLplG).

### **2.1.2 Regionalplan**

Im Regionalplan ist der Markt Kallmünz als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Kallmünz ist zudem als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum bestimmt. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Stärkung der Einzelhandelsfunktion und der Arbeitsplatzfunktion.

Auch dem weiteren natur- und umweltverträglichen Ausbau des Tourismus kommt besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den im Regionalplan beschriebenen Zielen.

Der Regionalplan für die Region Regensburg (Region 11) weist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 10 „Naab-, Vils- und Nebentäler“ aus, in welchem das Planungsgebiet liegt. Daher wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in der Abwägung der Interessen und der planerischen Konzeption besondere Bedeutung beigemessen.

### **2.1.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht weitgehend der Darstellung im Flächennutzungsplan. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Kollerhof“ wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB Rechnung zu tragen. Die erforderliche 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

## **2.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB, welcher die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die relevanten Schutzgüter untersucht, ist Teil der

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“. In diesem Umweltbericht ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB integriert.

### **2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB**

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 4 dieser Begründung bilanziert.

### **3. Lage und Bestandssituation**

Kallmünz liegt im Landkreis Regensburg und bildet mit den Gemeinden Holzheim a.F. und Duggendorf eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Kallmünz.

Die politische Marktgemeinde Kallmünz besteht aus der Kerngemeinde Kallmünz und 31 Ortsteilen (Berghof, Carolinhütte, Dallackenried, Dinau, Eich, Eichkreith, Eiselberg, Fischbach, Fischerberg, Giglitzhof, Glasschleife, Grabenhof, Grain, Grain a. Berg, Krachenhausen, Loh, Mollerhof, Mühlschlag, Murrenberg, Nassenau, Niederhof, Obere Glasschleife, Oberwahrberg, Rohrbach, Schirndorf, Schreiberthal, Sommerhau, Stöcklhof, Traidendorf, Wiedenhof, Zaar).

Kallmünz liegt im Bereich zweier naturräumlicher Untereinheiten, den Hochflächen der Mittleren Frankenalb sowie dem Naabtal. Der Vorhabensbereich liegt auf den Hochflächen der Mittleren Frankenalb.

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Kollerhofs, welcher nördlich der St 2041 von Kallmünz in Richtung Dinau gelegen ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ wird im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg und dahinterliegende Waldflächen, im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und ein dahinterliegendes Baufeld für Photovoltaik begrenzt. Im Norden und Osten liegen ebenfalls landwirtschaftliche Wege, sowie dahinterliegend im Osten Wald und im Norden landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ umfasst circa 14 ha.

Der Vorhabensbereich ist im Altlastenkataster nicht aktenkundig.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Versorgungsleitungen. Innerhalb des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges befindet sich eine Gasleitung. Der Leitungsverlauf bleibt unverändert. Ein Sicherheitsabstand von beiderseits 3,00m wird eingehalten. Die Zugänglichkeit bleibt gewährleistet.

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

#### **4. Inhalt und wesentliche Auswirkung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

##### **4.1 Flächenbilanz**

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ werden folgende Flächen neu dargestellt:

Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs.2 BauNVO):	115.240 m <sup>2</sup>
Grünfläche/Ausgleichsfläche:	25.190 m <sup>2</sup>
Summe:	140.430 m <sup>2</sup>

##### **4.2 UVP**

Die Belange der Umweltverträglichkeit werden im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

##### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien – Photovoltaik gem. §11 Abs.2 BauNVO festgesetzt, da sich die bauliche Nutzung nach §11 Abs.1 BauNVO wesentlich von den in §§2-10 charakterisierten Gebieten unterscheidet. Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) sowie Vorkehrungen zum abwehrenden Brandschutz.

Die voraussichtliche Anordnung der Modulreihen wird im Plan dargestellt. Die Flächen für die Feuerwehr, die endgültige Anordnung der Reihen, sowie der Transformatorenstationen wird erst vor dem Bau der Anlage konkretisiert.

Generell sind gem. §12 Abs.3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Kallmünz verpflichtet.

Nach Einstellung des Betriebs der Anlage wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt, um der i §1a Abs.2 BauGB verankerten Zielvorstellung des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grund und Boden Rechnung zu tragen.

##### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf GRZ 0,8 festgesetzt werden. Dies ist gemäß §17 BauNVO der zugelassene Höchstwert in sonstigen Sondergebieten gem. §11 BauNVO.

Dabei wird durch die Aufständigung der Module und den Aufbau einer Zaunanlage ein Versiegelungsgrad von 5% der gesamten Sondergebietsfläche erreicht. Dies geht aus einschlägigen Fachpublikationen (hier: „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen“ Herden, Rasmus & Gharadjedaghi; herausgegeben vom Bundesamt für Naturschutz 2009) hervor. Durch den Bau der Transformatorenstationen findet eine weitere Versiegelung in geringem Umfang statt.

Da der Charakter einer Vollversiegelung bei der Bebauung mit Modulreihen nichtzutreffend ist, werden die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 Meter festgesetzt, gemessen von der

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB  
 natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Modulfläche.

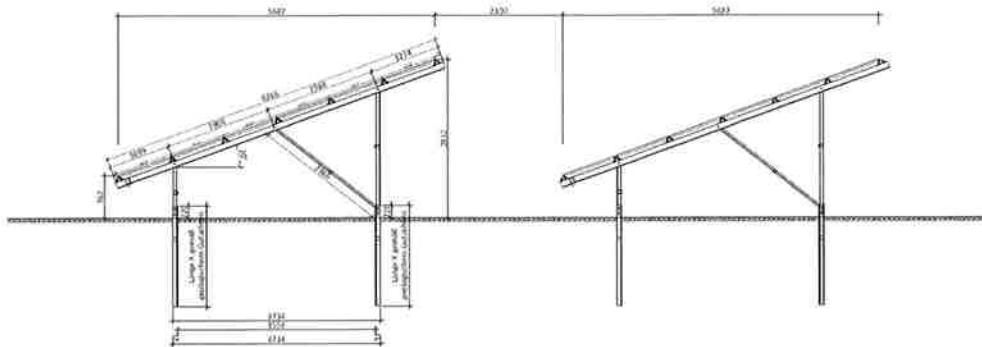


Abb.: Systemschnitt der geplanten Bebauung.

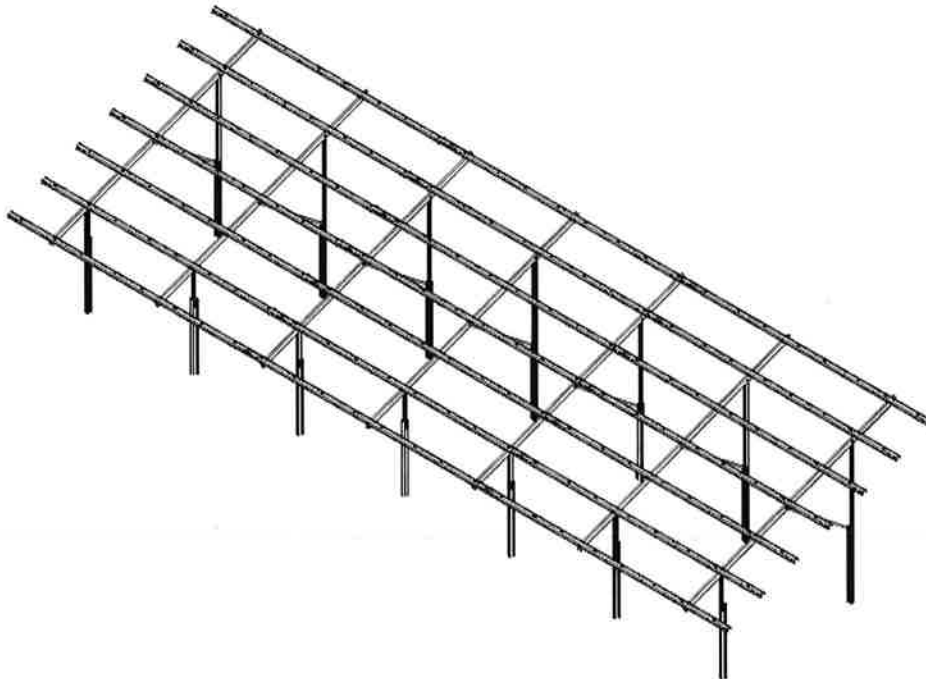


Abb.: Ansicht Modultisch

#### **4.5 Oberflächenwasser**

Der Bau von Entwässerungseinrichtungen ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, da die Flächen nicht versiegelt werden und Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickern kann.

Sofern ein erhöhter Niederschlagswasserabfluss festzustellen ist, ist das Gelände so zu modellieren, dass ein oberflächiges Abfließen des Niederschlagswassers vermieden und die Möglichkeit zur flächigen Versickerung geschaffen wird. In diesem Zusammenhang sind Mulden bzw. Kiespackungen unter den Tropfkanten der Modulreihen denkbar.

Da das Gelände von Westen nach Osten abfällt, ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann und nicht zu den Nachbargrundstücken verstärkt abläuft.

Zur Dachentwässerung der Betriebsgebäude wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs hingewiesen (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser).

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer liegen



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB  
 nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

#### **4.6 Gestaltungsvorschriften**

Es gelten keine besonderen Gestaltungsvorschriften. Die Module sind in ihrer Art und Ausrichtung möglichst einheitlich zu gestalten und die Reihen möglichst in die Topographie einzubinden um die optischen Auswirkungen der Anlage in der Landschaft zu minimieren. Dabei ist darauf zu achten, dass keine unzulässigen Blendwirkungen an zu berücksichtigenden Immissionsorten entstehen.

#### **4.7 Blendwirkung**

Photovoltaik-Anlagen können unter bestimmten Bedingungen zu Blendwirkungen in ihrer Nachbarschaft durch Reflexionen des einfallenden Sonnenlichts an den Oberflächen der Solarmodule führen. Die dafür grundlegenden Voraussetzungen sind ein streifender Lichteinfall auf die Module bei tiefem Sonnenstand, fest montierte Solarmodule, Immissionsorte im Nahbereich und Immissionsorte im möglichen Einwirkungsbereich für Reflexionen. Diese Bedingungen gelten kumulativ. Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtimmissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten oder die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt. Die Immissionsdauer ist für jeden Immissionsort individuell zu ermitteln.

Streifender Lichteinfall auf die Module:

Die Bedingung „streifender Lichteinfall auf die Module“ durch einen tiefen Sonnenstand ist aus astronomischen Gründen immer erfüllt (in den Wintermonaten sowie in den Morgen- und Abendstunden).

Montageart der Module:

Für eine maximale Energieausbeute müssen die Module optimal auf die Sonne ausgerichtet und deshalb dem Sonnenstand nachgeführt werden. Erfolgt die Nachführung zweiachsig nach Azimut und Neigungswinkel, trifft das Sonnenlicht stets senkrecht auf die Moduloberflächen auf. Dann gilt das Reflexionsgesetz der Optik Einfallswinkel=Ausfallswinkel, d.h. das reflektierte Licht wird größtenteils in Richtung Sonne zurück gespiegelt. Blendwirkungen auf die Umgebung werden so vermieden. Im vorliegenden Fall wird die Anlage aus Kostengründen mit fest montierten Modulen ausgestattet.

Immissionsorte im Nahbereich:

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern von denen die Anlage eingesehen werden kann, beträgt rund 200 Meter.

Bestehende Baumpflanzungen verhindern zum Großteil eine direkte Sichtbeziehung zwischen der Anlage und den relevanten Immissionsorten.

Die Staatsstraße 2041 führt an der südwestlichen Baugrenze in einer Entfernung von mindestens 220 Metern vorbei.

Immissionsorte im Einwirkungsbereich für Reflexionen:

Als Immissionsort in diesem Sinne gelten Fenster zu Wohn- und Schlafräumen sowie Balkone und Terrassen jeweils mit Sichtverbindung zur Photovoltaik-Anlage.

Als Einwirkungsbereich sind in erster Linie die östlich bzw. südöstlich und westlich bzw. südwestlich an die Photovoltaik-Anlage angrenzenden Flächen zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen sind bei sehr geringen Neigungswinkeln der Module Reflexionen auch in nördliche Richtungen möglich. Dies ist dann zu beachten, wenn sich dort in Bezug auf die Photovoltaik-Anlage höher gelegene Immissionsorte befinden.

Die nächstgelegenen Wohngebäude, von denen die Anlage eingesehen werden kann, befinden sich in südlicher Richtung in einem Abstand von rund 200 Meter (Einzelanwesen Kollerhof).

Allgemein ist durch den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage mit Blendwirkungen und Lärmimmissionen an der angrenzenden Bebauung zu rechnen. Nach dem



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

Mustergutachten des LfU kommt es bei fest installierten Modulen in den Morgen- und Abendstunden zu Blendwirkungen in der Nachbarschaft. Prinzipiell treten erhebliche Blendwirkungen nur auf, wenn die Module in einer Entfernung von weniger als 100 Metern zum nächstgelegenen Wohngebäude aufgestellt werden und sie sich dort im Einwirkungsbereich von Reflexionen befinden.

Bei Entfernungen der Module zu Wohngebäuden über 100 Meter sind die Einwirkzeiten für Reflexionen in der Regel gering und beschränken sich auf wenige Tage im Jahr. Jedoch können Blendwirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es ist im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass die gesetzlich zulässigen Grenzwerte für Wohnbebauung überschritten werden könnten.

#### **4.8 Brandschutz**

Aus versicherungstechnischen Gründen ist eine ca. 2,00m hohe Umzäunung der Modulflächen notwendig. Brandgefahr kann lediglich von den Betriebsgebäuden ausgehen, welche die Wechselrichter und die Trafos beinhalten. In der Planung wird die Feuerwehrezufahrt zu den Gebäuden sichergestellt. Da sich auf dem Gelände in der Regel keine Menschen aufhalten, kann die Gefährdung von Menschen durch Brand nahezu ausgeschlossen werden.

Erforderliche Brandschutzmaßnahmen werden im nachgeordneten Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Leitstelle und der örtlichen Feuerwehr festgeschrieben. Hier wird auch Art und Umfang der bereitzustellenden Unterlagen abgeklärt.

Ausreichende Flächen für die Waldbrandbekämpfung werden bereitgestellt, da Ausgleichsflächen innerhalb der Baumfallgrenze nicht eingefriedet werden dürfen und sich somit ein ausreichender Aufstellraum für die Feuerwehr im Brandfall ergibt.

#### **4.9 Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist nicht erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf dem Gebiet.

Der Bau von Entwässerungseinrichtungen ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, da die Flächen nicht versiegelt werden und Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickern kann.

Sofern ein erhöhter Niederschlagswasserabfluss festzustellen ist, ist das Gelände so zu modellieren, dass ein oberflächiges Abfließen des Niederschlagswassers vermieden und die Möglichkeit zur flächigen Versickerung geschaffen wird. In diesem Zusammenhang sind Mulden bzw. Kiespackungen unter den Tropfkanten der Modulreihen denkbar. Da das Gelände von Westen nach Osten abfällt, ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann und nicht zu den Nachbargrundstücken verstärkt abläuft.

Zur Dachentwässerung der Betriebsgebäude wird auf die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs hingewiesen (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser).

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung, das Gasnetz, sowie Telekommunikation ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

#### **4.10 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten. Es ist geplant, diese falls notwendig mit einem Schotteraufbau zu verstärken. Für die Wartung und Unterhaltung der Anlage sind einzelne Betriebswege im Planbereich notwendig. Diese sind entsprechend als wasserdurchlässige Wege anzulegen.

Der Schutzzonenbereich der Gasleitung wird freigehalten.

Die Errichtung und Installation der Wechselrichterstationen erfolgt innerhalb der Baufelder mit Sicherung der Anbindung an das vorhandene Wegesystem.



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

Als Transportwege für die Anlieferung der Anlagenteile werden die bereits vorhandenen  
Wirtschaftswege im Norden des Plangebietes genutzt.

#### **4.11 Einspeisung**

Die Einspeisung erfolgt in das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Der endgültige Verlauf  
der Leitungen, sowie der Einspeisepunkt werden in einem gesonderten Verfahren  
geklärt.

Die Leitungsverläufe werden mittels Grunddienstbarkeiten abgesichert.

### **5. Textliche Festsetzungen**

#### **5.1 Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Solarpark Kollerhof gilt die vom Ingenieurbüro ivs GmbH aus Kronach ausgearbeitete  
Bebauungsplanzeichnung, welche zusammen mit den nachstehenden Bestimmungen die  
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ bildet.

Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil der 1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Solarpark Kollerhof, soweit sie keine Hinweise  
sind.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien – Photovoltaik  
gem. §11 Abs.2 BauNVO festgesetzt, da sich die bauliche Nutzung nach §11 Abs.1  
BauNVO wesentlich von den in §§2-10 charakterisierten Gebieten unterscheidet.  
Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle  
dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege,  
Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) sowie Vorkehrungen zum abwehrenden  
Brandschutz.

Die voraussichtliche Anordnung der Modulreihen wird im Plan dargestellt. Die Flächen für  
die Feuerwehr, die endgültige Anordnung der Reihen, sowie der  
Transformatorstationen wird erst vor dem Bau der Anlage konkretisiert.

Generell sind gem. §12 Abs.3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren  
Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt  
Kallmünz verpflichtet.

Nach Einstellung des Betriebs der Anlage wird als Folgenutzung landwirtschaftliche  
Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt, um der i §1a Abs.2 BauGB  
verankerten Zielvorstellung des schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichem Grund  
und Boden Rechnung zu tragen.

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Dies ist gemäß §17  
BauNVO der zugelassene Höchstwert in sonstigen Sondergebieten gem. §11 BauNVO.  
Dieser wird festgesetzt, um einen möglichst hohen Ertrag/Fläche zu gewährleisten und  
somit im Gegenzug eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu  
minimieren.

Nebenanlagen: Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus  
Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen,  
Einfriedungen, Kabel, Wege und Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten).



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

#### **5.4 Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbaubestimmung**

Die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gilt für die Dauer der Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage (§9 Abs.2 Ziffer 1 BauGB). Nach Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage wird als Folgenutzung eine landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr.18a BauGB festgesetzt.

Dies gilt auch für sämtliche grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen. Die entsprechenden Vereinbarungen Nutzungsdauer und Rückbau sind im Pachtvertrag mit den Eigentümern und im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Markt Kallmünz und der Südwerk Projektgesellschaft mbH abschließend geregelt.

#### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die zur Nutzung der Sonnenenergie mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Photovoltaik durch Baugrenzen nach §13 BauNVO festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, da die Wartungsarbeiten nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit sich bringen.

#### **5.6 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Festsetzungen zu Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und ermöglichen die Umsetzung der gegenwärtigen guten fachlichen Praxis. Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m).

Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m). Es wird eine abweichende Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt. Diese beträgt 3,00m.

Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,00 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune.

Punktuell bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

Sämtliche Höhenangaben bemessen sich ab der Oberkante des natürlichen Geländes.

#### **5.7 Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Sondergebietsfläche umfasst rund 11,52 Hektar. Bei einem Ausgleichsflächenfaktor von 0,2 ergibt sich somit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 23.050 m<sup>2</sup>.

Da Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 25.190m<sup>2</sup> vorgesehen sind, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück der Photovoltaik-Anlage durchgeführt.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 in Verbindung mit §§ 14 bis 17 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

Die Flächen zwischen den Modulen sind als Wiesenflächen anzulegen. Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Frühester Mahdtermin ist der 15. Juni; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 165 und 167 der Gemarkung Dinau sind als Extensivwiesen mit dem Entwicklungsziel Magerrasen zu gestalten. Es ist bei der Ansaat der Grünfläche ausschließlich zertifiziertes Regioaatgut der Region „Frankenalb“ zu verwenden

Gemäß der Pflanzgebote sind Heckenstrukturen und Gehölze anzulegen. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter.

Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*). Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbaumarten.

Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf den im Plan mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Regensburg einvernehmlich abzustimmen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

### **5.7.1 Zeitliche Begrenzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Aufgabe der baulichen Nutzung gem §11 Abs.2 BauNVO ebenfalls zurückzubauen. Die festgesetzte Nachfolgenutzung „Landwirtschaft“ gilt ebenfalls für die Ausgleichsflächen. Dies dient dazu, den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche aufgrund von Regelungen des BayNatSchG zu vermeiden.

### **5.8 Einfriedungen und Leitungsverlegung**

Aus versicherungstechnischen Gründen ist die gesamte Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Einfriedungen sind aus Gittermattenzaun mit einer Höhe von maximal 2,10m auszuführen. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

Bei Einfriedungen muss von der Geländeoberkante bis zur Unterkante der Einfriedung ein mittlerer Abstand von 15 Zentimetern eingehalten werden, um Vögeln, Reptilien, Amphibien und Kleinsäugetern ein verletzungsfreies Durchschlüpfen zu ermöglichen.



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

### **5.9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig, um Akzeptanz für das Bauvorhaben durch Informationen zu erhöhen. Die Anlage von vorne darf maximal 4m<sup>2</sup> betragen. Leuchtreklamen, Quellen, Farben und Lichtwechsel sind unzulässig, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf Tiere zu vermeiden.

### **5.10 Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf auf den Bauflächen ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bei einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen, um diese möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

## **6. Textliche Hinweise**

### **Bodendenkmäler**

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

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

### **Bodenschutz**

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

### **Haftungsausschluss bezüglich Baumfallschäden**

Gegenüber den Besitzern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke Fl.-Nrn. 30, 31/2, 31/3 der Gemarkung Dallackerried sowie der Grundstücke Fl.-Nr. 163, 164 und 169 der Gemarkung Dinau wird seitens des Betreibers und dessen Rechtsnachfolger bis zum Inkraftsetzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine privatrechtliche Haftungsfreistellung für eventuell eintretende Schäden durch Baumbestand vereinbart.

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

## **7. Flächenbilanz**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs.2 BauNVO):	115.240 m <sup>2</sup>
Grünfläche/Ausgleichsfläche:	25.190 m <sup>2</sup>
Summe:	140.430 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 14 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt nur in untergeordnetem Umfang. Das Sondergebiet soll mit Modulreihen zur Nutzung Erneuerbarer Energien bebaut werden. Bei der Bebauung mit Modulreihen ist der Charakter und die Auswirkungen einer Vollversiegelung sind nicht zutreffend. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb der unbebaubaren Randflächen des Geltungsbereichs.

### **8.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

#### **8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind über Wirtschaftswege an das überörtliche Straßennetz angebunden. Erhaltenswerte Biotopstrukturen existieren nicht.

#### **8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung des Markts Kallmünz.

### **8.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Sondergebietsfläche umfasst rund 11,52 Hektar. Bei einem Ausgleichsflächenfaktor von 0,2 ergibt sich somit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 23.050 m<sup>2</sup>.

Da Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 25.190m<sup>2</sup> vorgesehen sind, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück der Photovoltaik-Anlage durchgeführt.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 in Verbindung mit §§ 14 bis 17 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Die Flächen zwischen den Modulen sind als Wiesenflächen anzulegen. Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Frühester Mahdtermin ist der 15. Juni; zur Ausmagerung der Flächen ist in den



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 165 und 167 der Gemarkung Dinau sind als Extensivwiesen mit dem Entwicklungsziel Magerrasen zu gestalten. Es ist bei der Ansaat der Grünfläche ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut der Region „Frankenalb“ zu verwenden

Gemäß der Pflanzgebote sind Heckenstrukturen und Gehölze anzulegen. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter.

Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*). Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbaumarten.

Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf den im Plan mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Regensburg einvernehmlich abzustimmen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt nicht; Niederschlagswasser vom Betriebsgebäude bzw. von den Photovoltaik-Elementen versickert auf dem Grundstück.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt lediglich während der Bauzeit und nicht während des Betriebs der Anlage.

- Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß dem Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen vom 28. November 2007, erstellt im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, treten störende Geräusche nur während der Bauphase, nicht während des Betriebs der Anlage auf. Stationäre Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) sind daher nicht erforderlich.

- Rückbauverpflichtung:

Zwischen dem Betreiber der Photovoltaik-Anlage und dem Markt Kallmünz wird ein Vertrag abgeschlossen, der einen Rückbau der Anlage regelt.

- Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Bei den Einfriedungen soll der Abstand des Zauns zum Boden mindestens 15 Zentimeter betragen, sodass Kleinsäuger, Hasen und Rebhühner unverletzt Zugang zu den Flächen haben.

- Maßnahmen zur Konfliktvermeidung mit der Forstwirtschaft:

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

Eine Baumfallgrenze von 30 Metern wurde zu den angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten.

- Maßnahmen zum Bodenschutz:

Hinweise zum Bodenschutz wurden in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

#### **8.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt keine nennenswerte Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß nur in der Bauphase hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **8.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, ist eine Umsetzung des Bauvorhabens an anderer Stelle nicht sinnvoll. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig und im Aufstellungsverfahren sind sowohl andere Lösungsmöglichkeiten beurteilt worden, als auch eine Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt.

Eine Durchführung des Bauvorhabens unter den Bedingungen der Festsetzungen des aktuell wirksamen Bebauungsplanes hat hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Bodenschutz als schlechter zu bewerten. Die neu getroffenen Festsetzungen bringen erhebliche Verbesserungen für Natur und Landschaft mit sich, was auch der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung trägt.

#### **8.6. Zusätzliche Angaben**

##### **8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen**

##### **Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen der Träger öffentlicher Belange
- Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung durch den Verfahrensträger und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte im gleichen Naturraum abgeschätzt und einbezogen.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

##### **8.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst. Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub (im Bereich von Transformatorenstationen) wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Betriebsgebäuden sind vermutlich geringfügige Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

### 8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

Es liegt keine detaillierte Bestandsaufnahme der Fläche, genaue Untersuchungen sowie ein flächiges Aufmaß vor.

### 8.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt wie die geringfügige Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Denkbar sind folgende Überwachungsmaßnahmen:

- Sicherung und Kontrolle der dauerhaft extensiven Nutzung
- Überprüfung des Artenbestandes durch den Vorhabensträger, Gemeinde oder Fachbehörden
- Überprüfung der Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung

### 8.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Das natürliche Gelände fällt von ca. 500m ü.NN. Im Nordwesten auf ca. 489m ü.NN im Südwesten bzw. 460m ü.NN. im Südosten ab. Die höchste Erhebung auf dem Gelände liegt bei 502m ü.NN., die Ortschaft Dinau auf ca. 488m ü.NN.

Die Fläche wird im Norden und Süden je zur Hälfte von Waldflächen

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

begrenzt, im Osten schließt auf der gesamten Länge Wald an. Zur Ortschaft Dinau hin verläuft ein Heckenstreifen entlang eines Flurweges.

Dadurch bettet sich die bestehende und auch die zukünftige Photovoltaikanlage in die vorhandene topographische Lage ein. Die Einsehbarkeit der Flächen ist weitgehend eingeschränkt. Eine Fernwirkung der Anlage besteht nicht. Lediglich von der Staatsstraße St 2041 sowie beim direkten Passieren der Anlage auf den angrenzenden Flurwegen kann die Fläche eingesehen werden.

Die nächstgelegenen Siedlungsflächen sind Dinau im Westen und der Kollerhof im Süden.

Die Umgebung des Planungsraumes ist durch ein dichtes Flurwegnetz erschlossen, Wegeverbindungen verlaufen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Ein nördlich verlaufender Flurweg dient in einem kurzen Abschnitt entlang des Geltungsbereiches der Erschließung mehrerer Einzelanwesen.

Der südlich verlaufende Flurweg ist ein markierter Wanderweg. Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Sondergebiets wird als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt.

Grundsätzlich stellt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nummer 10 des Regionalplans.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme geringfügig beeinträchtigt werden; es ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet der Erzeugung von schadstofffreier Energie dient.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen eine großräumig ausgeräumte ackerbaulich genutzte Flur ohne wertvolle Strukturen für Tiere und Pflanzen. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die aktuelle Lebensraumfunktion ist durch die intensive Ackernutzung sehr gering. Mit der geplanten Solarenergienutzung auf den bisher landwirtschaftlich sehr intensiv genutzten Flächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.

Mit der Extensivierung der Flächennutzung als magere Wiesenflächen sind positive Effekte für die Entwicklung des Artenbestandes am Eingriffsort zu erwarten. Aufgrund kleinräumig differenzierter Standortverhältnisse, der südexponierten Lage und der geringen Nährstoffzuführungen bzw. dem langsamen Abbau des hohen Nährstoffgehalts, werden geeignete Lebensräume für Flora und Fauna am Standort geschaffen. Gezielte Pflegemaßnahmen können diese Entwicklung fördern.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen für Photovoltaik-Anlagen eingefriedet werden. Jedoch wird die Einfriedung so vorgenommen, dass sie für kleine und mittlere Säugetiere



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 „Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
 Verfahren nach §12 BauGB

passierbar ist.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da die als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden großen und unzerschnittenen Waldgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Falls eine Beleuchtung der Anlage erforderlich wird, werden Kaltstrahler eingesetzt, um nachtaktive Insekten zu schonen. Es wird jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass eine Beleuchtung nicht vorgenommen wird.

#### Schutzgut Boden:

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe (Malm) in denen Hohlräume auftreten können. Die Gesteine des Jura werden von jungen Deckschichten wechselnder Mächtigkeit überlagert. Konkrete Daten zu Subrosionserscheinungen liegen aus dem Planungsgebiet nicht vor. Etwa 200m östlich des Planungsgebietes wurde eine Doline festgestellt.

Durch die Maßnahme erfolgt keine relevante Flächenversiegelung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde über Terra fusca, aus Schluff bis Ton in der Deckschicht über Lehm- bis Ton.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens nur minimal verändert. Zu einer temporären Bodenverdichtung kann es lediglich während der Bauphase kommen. Die Wetterbedingungen sind daher im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.

Mit dem Eingriff wird nur minimal Oberboden (im Bereich von Betriebsgebäuden) abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der leichten Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Durch die Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen extensiven Grünlandnutzung erfährt der Boden eine Abmagerung und Erholung, da kein Düng- oder Pestizideintrag mehr erfolgt.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen.

Fließgewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund des minimalen zu erwartenden Versiegelungsgrades kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ebenso wie eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche ausgeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann über die geneigten Flächen abfließen, zwischen den Modulreihen abtropfen und anschließend vollständig und flächig in den Wiesenflächen versickern. Die größtenteils ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke steigert die Puffer- und Rückhaltefunktion in den obersten Bodenschichten und mindert die Tendenz zu oberflächlichem Abfluss und Erosion, insbesondere im Vergleich zu strukturarmen und zeitweise vegetationsfreien Ackerflächen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich.

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Diese Veränderung trägt aber auch zu einer größeren Standortvielfalt und Differenzierung und damit zu einer spezifischen Artenzusammensetzung im Gebiet bei.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Laut Regionalplan Regensburg: B II Ziele soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen. Nach Auflösung der Anlage kann das Planungsgebiet wieder als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingeordnet werden.

Das Planungsgebiet kann als relativ strukturarme Ackerlage bezeichnet werden. Das Wirtschaftswegenetz ermöglicht eine attraktive Chance zur ortsnahen Erholung von Wanderern und Spaziergängern.

Die Einsehbarkeit für die Anlage besteht durch die Lage in einer Talsenke und die umgebenden Gehölzstrukturen und Waldflächen nur bedingt. Dadurch hält sich die unmittelbare Einsehbarkeit in engen Grenzen. Eine visuelle Wahrnehmung besteht überwiegend beim direkten Passieren der Anlage auf den angrenzenden Flurwegen, sowie von wenigen Stellen der Staatsstraße St 2041 aus.

Die Flächennutzung durch Photovoltaikanlagen stellt ein landschaftsfremdes, technisches Element innerhalb einer landwirtschaftlich geprägten Landschaft dar und verändert den landschaftlichen Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff. Von der Veränderung betroffen ist lediglich



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Solarpark Kollerhof“, Markt Kallmünz; Fassung vom 22.10.2020  
Verfahren nach §12 BauGB

ein kleiner Landschaftsausschnitt, der nur bedingt einsehbar ist. Störende Fernwirkungen sind daher mit der Anlage aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer Lage und Ausrichtung und Anpassung an die Topographie nicht verbunden. Die Änderung des Bebauungsplans ändert an der bestehenden Situation nichts Grundlegendes.

Die mit der Planung einhergehenden kleinräumigen Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung werden im unmittelbaren Umfeld der Anlage als optisch störend empfunden, die Fernwirkung auf Wohnstandorte und Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten.

Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ist durch das integrale Zusammenwirken aller Sinneseindrücke bestimmt und nicht nur durch das Auge. Eine Photovoltaikanlage beeinträchtigt dabei lediglich den visuellen Eindruck, nicht aber den Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Hörsinn, da keine unangenehmen Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsstoffen gegeben sind.

Damit sich die Anlage in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Die Kollektoren entsprechen einem einheitlichen Typ. Durch eine kompakte Anordnung der Modulflächen wird eine homogene Struktur erzeugt, die sich in bestehende Landschaftsstrukturen einfügt. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit vorhanden integriert.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Dinau findet nicht statt, weil die Anlage sich in einiger Entfernung und ohne erkennbaren Zusammenhang zur Bebauung befindet und aufgrund des vorhandenen Heckenbestands von weiten Bereichen nicht eingesehen werden kann. Eine temporäre Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch zeitlich begrenzt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

**9. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ wurde beauftragt:

IVS GmbH  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

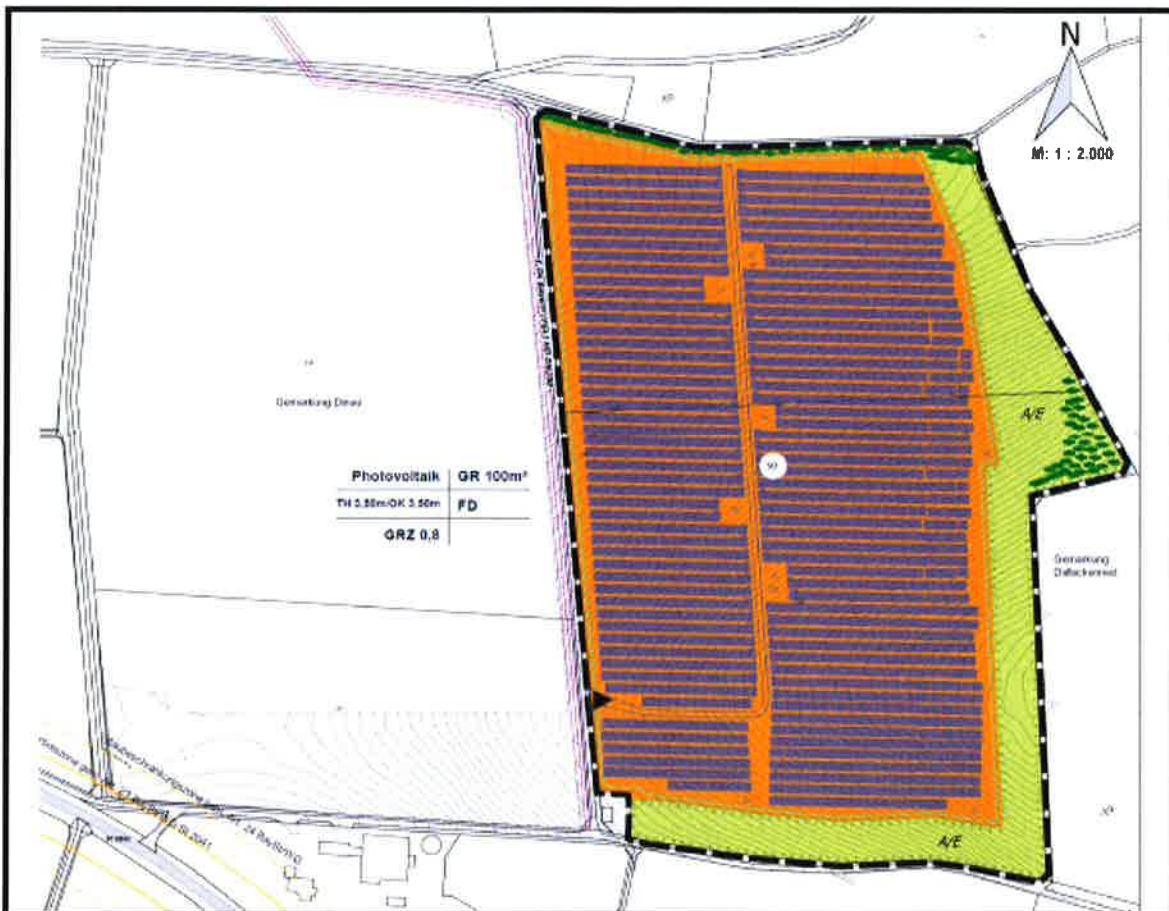


B.Sc. Tobias Semmler  
kommunale Entwicklungsplanung

Entwurf vom: 23. März 2019, in der  
Fassung vom 22. Oktober 2020

# Bauleitplanung

## Zusammenfassende Erklärung des Marktes Kallmünz gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“



### 1. Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2018 gemäß §2 Abs.1 BauGB ein Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 24.10.2018 hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 31.01.2019 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 24.10.2018



hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 31.01.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 27.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis 22.06.2020 beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ in der Fassung vom 27.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 27. März 2019 und 22. Oktober 2020 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen.

Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.10.2020 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2020 als Satzung beschlossen.

## **2. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan "Solarpark Kollerhof" wurde im Jahre 2008 aufgestellt. Er sieht für das hier überplante Gebiet die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien in Form von Photovoltaik vor. Diese soll mittels Solarmodulen mit 2-achsiger Nachführung, sogenannten Trackern erfolgen.

In einem ersten Bauabschnitt wurde die geplante Bebauung mittels Trackern umgesetzt. Die westliche Fläche wurde mit dieser Art von Modulen bebaut.

Für die östliche Fläche liegt nunmehr die konkrete Bauanfrage eines Investors vor, der eine Bebauung der Fläche mit festen Modulreihen umsetzen will. Dies führt zu einer besseren Ausnutzung der überplanten Flächen und somit auch zu einer höheren Stromerzeugung, sowohl absolut, als auch relativ zur verbrauchten Fläche.

Besonders hinsichtlich der Maxime, den Flächenverbrauch für die Nutzung Erneuerbarer Energien möglichst zu minimieren, bietet die geplante Bebauung mit Modulreihen gegenüber der Bebauung mit Trackern somit Vorteile.

Das Konzept sieht ein andersgeartetes Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs vor, als mit der ursprünglichen Aufstellung festgesetzt. Außerdem sollen bisher als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Flächen in das Sondergebiet zur Nutzung Erneuerbarer Energien miteinbezogen werden.

Aus diesen Gründen hat der Marktgemeinderat des Markts Kallmünz beschlossen, die 1. Änderung für den Bebauungsplan „Solarpark Kollerhof“ durchzuführen.

Die Änderung umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken der Gemarkung Dinau:

Grundstück	Erläuterung	Grundstück	Erläuterung
165		167	

Es handelt sich um ein vorhabenbezogenes Verfahren nach §12 BauGB. Die Südwerk Projektgesellschaft mbH ist initiativ an den Markt Kallmünz mit den Plänen für das Vorhaben herantreten.

## **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit gingen zwei Einwendungen ein, welche sich gegen die Festsetzung der Baugrenze i.S.d. §23 Abs.3 BauNVO in einem Abstand von 25 Metern zu Wald i.S.d.

BayWaldG richteten. Diese Baumfallgrenze wurde als zu niedrig erachtet. In Abstimmung mit dem AELF wurde diese zur Konfliktvermeidung mit der Forstwirtschaft auf 30m erhöht. Gegenüber den Besitzern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke Fl.-Nrn. 30, 31/2, 31/3 der Gemarkung Dallackenried sowie der Grundstücke Fl.-Nr. 163, 164 und 169 der Gemarkung Dinau wurde seitens des Betreibers und dessen Rechtsnachfolger bis zum Inkraftsetzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine privatrechtliche Haftungsfreistellung für eventuell eintretende Schäden durch Baumbestand vereinbart.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es folgende Hinweise, Einwände und Anmerkungen.

Das Landratsamt Regensburg, Untere Naturschutzbehörde äußerte Verbesserungsvorschläge zur Ausgestaltung der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich: Die Gehölzpflanzung entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche zum Flurstück 158 Gemarkung Dinau wurde aus den Planunterlagen entfernt und dafür als Waldmantel im Bereich der angrenzenden Waldstücke Fl.-Nr. 20 und Fl.-Nr. 31 der Gemarkung Dinau vorgesehen. Es ist bei der Ansaat der Grünfläche ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut der Region „Frankenalb“ zu verwenden.

Auf Anregung der ortsplanerischen Stellungnahme des Landratsamts Regensburg – Bauabteilung, wurde die Festsetzungstiefe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhöht und u.a. um Schnitte und Anordnung der Modulreihen ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg, S41-Bauleitplanung wurden redaktionelle Änderungswünsche im Planteil berücksichtigt. Die Begründung zu 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ wurde hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen und der Erforderlichkeit der Planung konkretisiert. Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung und der Höhe der Einfriedung wurden angepasst.

Aufgrund der fachlichen Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg, S31-Wasserrecht und Bodenschutzrecht wurde folgendes in der Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ klargestellt: 1. Niederschlagswasser darf nach Errichtung der Anlage nicht verstärkt zu den Nachbargrundstücken ablaufen. 2. Hinweise auf Verhaltensmaßnahmen bei aufgefundenen Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen.

Durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde darauf hingewiesen, dass durch die Planung eventuell Geogefahren berührt werden: Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Karbonaten der Weißjura-Gruppe, in denen Hohlräume auftreten können. Konkrete Daten zu Subrosionserscheinungen liegen aus dem überplanten Bereich nicht vor, sind aber im näheren Umfeld bekannt. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht wurden gemäß den Auflagen des Landesamtes für Umwelt ergänzt.

Der Regionale Planungsverband Regensburg wies darauf hin, dass durch die Planung ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet berührt wird (RP B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). Entsprechend B I 2 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind. Diese Beeinträchtigungen wurden im Umweltbericht gemäß §2a BauGB entsprechend untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des §1 Abs.6 Nr.7 BauGB hat. Da die Festsetzungen der 1. Änderung eine niedrigere Oberkante für Baukörper (3,50m statt 6,00m) sowie umfangreichere Festsetzungen zur Eingrünung der Anlage enthalten, als der rechtswirksame Bebauungsplan, wird den Belangen der Landschaftspflege hier im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht zugebilligt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ebenso die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg abgestimmt. Hier bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Im Rahmen der geplanten Nutzung der 1. Änderung wird die in Anspruch genommene Fläche effizienter genutzt, was der Bodenschutzklausel gem. §1a Abs.2 BauGB entspricht.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten forderte eine Anpassung der Baumfallgrenze auf 30 Meter sowie ausreichende Flächen für die Waldbrandbekämpfung. Bei der Gestaltung von Ausgleichsmaßnahmen sollten zudem autochthone Gehölze verwendet werden. Allen Forderungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet. Im Zuge dieser Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhielt die Stellungnahme aus §4 Abs.1 BauGB aufrecht. Eine Baumfallgrenze von 30 Metern wurde weiterhin gefordert. Dieser Forderung wurde im Zuge der Abwägung nachgegeben, Das Ergebnis wurde mitgeteilt, weitere Veranlassungen ergaben sich nicht.

Durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde nochmals auf die geologische Situation und den damit einhergehenden Georisiken hingewiesen. Der Sachverhalt ist bekannt und wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg, S41-Bauleitplanung wurden redaktionelle Änderungswünsche im Planteil ergänzt. Ebenfalls wurden Passagen der Begründung zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Der Anregung, den Rückbau der Anlage über eine Festsetzung nach §12 Abs.6 BauGB zu sichern, wurde nicht nachgegeben, da der Abschluss eines erneuten Durchführungsvertrages für das in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Gebiet weiterhin möglich sein soll und die Modalitäten des Rückbaus im Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ abschließend geregelt werden.

Auf Anregung der ortsplanerischen Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg – Bauabteilung, wurde die Planzeichenerläuterung und die Planzeichnung hinsichtlich der weiteren Planeintragungen zur besseren Lesbarkeit redaktionell ergänzt.

Die rechtliche Auffassung des Landratsamtes Regensburg über die Notwendigkeit einer Trennung zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wird grundsätzlich geteilt, allerdings sind vorliegend gemäß der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts die Voraussetzungen einer Integration gegeben, da eine räumliche und sachliche Identität von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan vorliegt, die Gemeinde die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eins zu eins in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen hat und in der Planurkunde klargestellt wird, dass VEP und VBP in einer einzigen Planurkunde zusammengeführt werden.

Der Regionale Planungsverband Regensburg wies darauf hin, dass durch die Planung ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet berührt wird (RP B I 2 i. V. m. Zielkarte 3 "Landschaft und Erholung"). Entsprechend B I 2 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind. Diese Beeinträchtigungen wurden im Umweltbericht gemäß §2a BauGB entsprechend untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des §1 Abs.6 Nr.7 BauGB hat. Da die Festsetzungen der 1. Änderung eine niedrigere Oberkante für Baukörper (3,50m statt 6,00m) sowie umfangreichere Festsetzungen zur Eingrünung der Anlage enthalten, als der rechtswirksame Bebauungsplan, wird den Belangen der Landschaftspflege hier im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht zugebilligt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ebenso die Maßnahmen zur



Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg abgestimmt. Hier bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Im Rahmen der geplanten Nutzung der 1. Änderung wird die in Anspruch genommene Fläche effizienter genutzt, was der Bodenschutzklausel gem. §1a Abs.2 BauGB entspricht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erhielt die Stellungnahme aus §4 Abs.1 BauGB aufrecht. In der bezeichneten Stellungnahme aus §4 Abs.1 BauGB wurden keine Einwendungen gegenüber den Bauleitplanungen geltend gemacht.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Einwände vorgebracht.

In der Gemeinderatssitzung am 22. Oktober 2020 wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltbelange wurden im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Kollerhof“ sowohl im Umweltbericht, als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass keine relevante Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegt. Eingriffe in den Naturhaushalt können mittels der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung minimiert werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Verfahrens nicht durchgeführt.



B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Entwurf vom: 27. März 2019  
in der Fassung vom: 22. Oktober 2020



Kallmünz, im Januar 2021  
Brey  
Erster  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Dienstsiegel)