Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Photovoltaik-Freiflächenanlage 'Energy Hub Dinau'

Sondergebiet Photovoltaik und Speicher

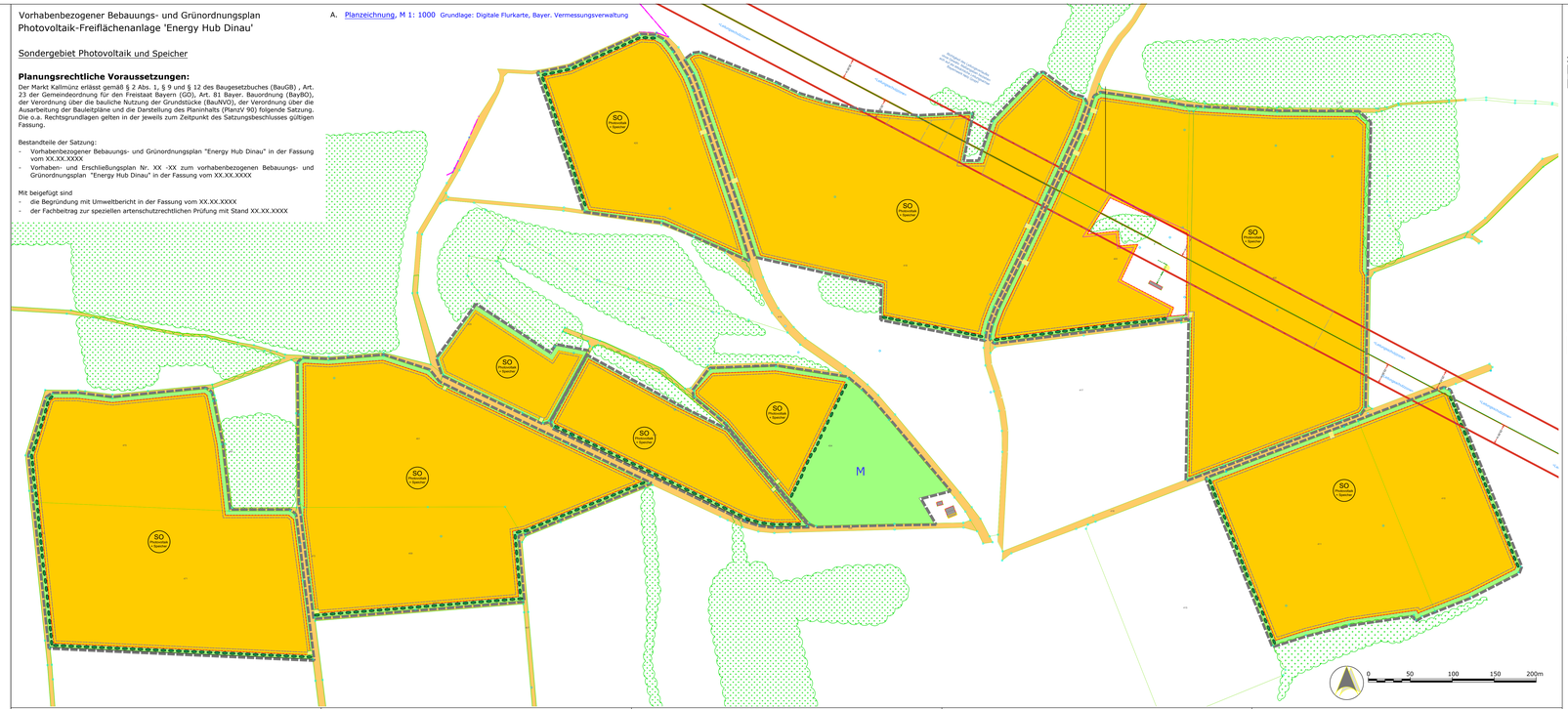
Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Kallmünz erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:
- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Energy Hub Dinau" in der Fassung vom XX.XX.XXXX
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XX -XX zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Energy Hub Dinau" in der Fassung vom XX.XX.XXXX

Mit beigefügt sind
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom XX.XX.XXXX
- der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand XX.XX.XXXX

A. Planzeichnung, M 1: 1000 Grundlage: Digitale Flurkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf auf den Grundstücken Fl.-Nr. 470, 471, 459, 461, 429 (TF), 430 (TF), 434 (TF), 420, 418 (TF), 400 (TF), 401 (TF), 402 (TF), 411, 410 Gmarkung Dinau.

SO Photovoltaik Speicher

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie (Umspannwerk). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau
Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben.

Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeoberfläche gerechnet.
Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken.
Gebäude für Trafo- und Wechselrichter, Speicher und ähnliche Technik sind mit einer Grundfläche von maximal 8.500 m² zulässig.
Die Modultische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 3,80 m. Die Unterkante muss mindestens 0,8 m über dem Boden liegen.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m. Diese sind mind. 30cm über Planungsgelände zu errichten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Schutzabstände Freileitung
2.3.1 Im Bereich der 110-kV-Freileitung sind bei der Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die größtmögliche Durchhang der Leiterseile sowie das größtmögliche seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zugrunde zu legen.
2.3.2 Für die unter den Freileitungen liegenden Flächen (Zuweisung auf Ebene VuEP) gelten aufgrund der durchgeführten Abstandsberechnungen folgende maximal zulässige Modulhöhen (jeweils gemessen ab der vorhandenen Geländeoberkante):

Fläche 7
Aufgrund des stark geneigten und unebenen Geländes wird die Fläche in vier Teilbereiche unterschieden:

Fläche 7 – Teilbereich 1
Zulässige maximale Modulhöhe: 3,04 m
Zugrunde gelegte Geländeoberkante: 470,10 m NN bis 471,10 m NN

Fläche 7 – Teilbereich 2
Zulässige maximale Modulhöhe: 3,04 m
Zugrunde gelegte Geländeoberkante: 477,88 m NN bis 480,34 m NN

Fläche 7 – Teilbereich 3
Zulässige maximale Modulhöhe: 2,61 m
Zugrunde gelegte Geländeoberkante: 480,34 m NN bis 482,50 m NN

Fläche 7 – Teilbereich 4
Zulässige maximale Modulhöhe: 3,04 m
Zugrunde gelegte Geländeoberkante: 482,50 m NN bis 483,88 m NN

Fläche 8
Zulässige maximale Modulhöhe: 3,04 m
Zugrunde gelegte Geländeoberkante: 471,64 m NN bis 480,88 m NN

Fläche 10
Innerhalb der Leitungsschutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungsachse ist die Errichtung von PV-Modulen unzulässig, da kein ausreichender Sicherheitsabstand zur 110-kV-Freileitung gewährleistet werden kann.

2.3.3 Außerhalb der unter Absatz 2.3.2 geregelten Bereiche gelten die allgemeinen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Bauliche Anlagen für die Anlagentechnik sind innerhalb der Leitungsschutzzone unzulässig.

3. Baugrenze

3.1 Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule, Speicher und sonstige Nebenanlagen wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen beziehungsweise eine Holzverschalung zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 9 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung
Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) auszuführen. Pfeiler, Toranlagen und seitende Zäune sind zu Erden. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein. Die Einzäunung muss im Zeitraum einer stattfindenden Beweidung, gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024, wolfabweisend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für kleintiere muss erhalten bleiben

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung (maximal 1:2) auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Verpeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Erhöhte Niederschlagswasserein leitungen durch die neue Flächennutzung sind zu vermeiden.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamtem Geltungsbereich unzulässig.

7.5 Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel unzulässig.

7.6 Verzinkte Rammprofile/Erdschrauben sind nur zulässig, wenn die Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstands liegt (Nachweis durch Baugrunduntersuchung). Alternativ sind unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium oder Zn-Al-Mg-Legierungen bzw. andere Gründungsverfahren zu verwenden. Gleiches gilt auch für Bereiche, in denen mit Stauwasser zu rechnen ist. In diesem Fall ist ebenso ein Austausch der nicht sickerfähigen Bodenschichten durch sandig-kiesiges Material, welches für die Versickerung geeignet ist, zulässig.

7.7 Innerhalb eines Überstreifens von 5 Meter Breite beidseitig entlang des namenlosen Gewässers III. Ordnung dürfen innerhalb des Maßnahmengebietes weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

7.8 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen
Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

M

Vermeidungsmaßnahmen:
V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln.
Der Aufwuchs ist ein bis zweimal im Jahr mit einem Balkenmäher zu mähen und das Mahdgut ist abzuführen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zum Beispiel mit Schafen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidegänge durchzuführen. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

Der als Maßnahmenfläche markierte Bereich innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage beträgt ca. 18499 m² und wird den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriff in den Naturhaushalt zugeordnet.

V2 Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur
Herstellung: Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung
Pflege: Die Flächen werden zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (etwas 3 Jahre) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht. Das Mahdgut ist abzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen:
Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen
Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.
Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) zu verwenden.

9. Artenschutz

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Maßnahmen zur Vermeidung
M01: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
M02: Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizideinsatz) zu nutzen. Die Herstellung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen nach der Aushagerungsphase jährlich maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August. Die Mahd ist mit einem Balkenmäher durchzuführen. Das Mahdgut ist zwingend abzutransportieren.
M03: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von im Mittel mindestens 15 cm haben, um Reptilien, flugunfähigen Jungvögeln und Niederwild ungehinderten Zugang zu ermöglichen.
M04: Um eine Verletzung während der Bauarbeiten zu vermeiden ist zum Waldrand ein 5m breiter Puffer einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen. Der Pufferstreifen muss dauerhaft en-halten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen. Dieser Bereich ist maximal einmal jährlich, frühestens ab August, zu mä-hen. Das Mahdgut muss zwingend abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
M05: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür muss eine Schwarzbrache hergestellt und erhalten werden. Alternativ müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden, um die im Zickzacksystem Absperrband gespannt wird. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
M06: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
M07: Die Baum- und Heckenbestände rund um die jeweiligen Teilstücke sind als Lebensraum der Heckenbrüter zu erhalten. Zum Schutz dieser Bereiche ist während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Puffer zu den Hecken- und Baumstrukturen einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist eine nicht verrückbare Abgrenzung anzubringen. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.

9.2 CEF-Maßnahmen
Schaffung von Bleistreifen/-flächen mit angrenzender Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Nr. Flnr. 120, Gemarkung Oberpfraundorf und Flnr. 203 Gemarkung Rechberg
Entwicklungsziel: Entwicklung einer 6 ha großen Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache, dies erfolgt auf den gesamten Flächen.

9.2.1 Herstellung:
50 % der Fläche als selbstbegrünende Ackerbrache, 50 % als Blühfläche
Bei 50 % der Fläche Einsaat mit einer standorttypischen Saatgutmischung regionaler Herkunft mit niedrigwüchsigen Arten mit mindestens 50 % Kräuteranteil. Die Fläche ist lückig mit reduzierter Saagutmenge (max. 50-70% der regulären Saatgutmenge) anzusäen, Rohbodenstellen sind zu erhalten.

9.2.2 Pflege:
- Bei streifger Umsetzung der Maßnahme: Streifenbreite mindestens 20 m
- Im gesamten Bereich der Maßnahme ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, sowie die mechanische, chemische und thermische Unkrautbekämpfung zu verzichten.
- zwischen dem 15.03. und 01.08 keine Mahd oder Bodenbearbeitung und kein Befahren der Fläche zulässig
- einmalige Mahd nur zulässig, wenn der Aufwuchs nach dem ersten Jahr so dicht und hoch, sodass die Fläche dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr darstellt
- Rotation möglich: Lage der Blühfläche und Ackerbrache jährlich bis spätestens alle drei Jahre wechselnd
- Mindestdauer von zwei Jahren auf der selben Fläche, danach sind Bodenbearbeitung und Neuansaat im Spätsommer/Herbst, oder Flächenwechsel gestattet
- Bei Flächenwechsel: Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

10. Immissionsschutz

10.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig.

10.2 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gebäudeanpassungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

10.3 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungs-arbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- 2402 — bestehende Grundstücksgrenzen
- 805 — Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- 110-kV Hochspannungsleitung der OBAG mit Schutzstreifen
- Flächen für Ver- und Entsorungsanlagen: Elektrizität

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. ~~Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.~~
2. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
4. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
5. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
6. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
7. Die an der Anlage anliegenden Zufahrten und Wege zu den verbleibenden/umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
8. Nordwestlich des Flurstücks 470 ist eine Doline erfasst. Somit besteht auf dem Flurstück 470 ein Gefahrenhinweis für Subrosion (s. Georisk-Objekt 6837GR015819). Es besteht im gesamten Planungsgebiet ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
9. Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten und dem Betreiben der Photovoltaikanlage nicht behindert werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen zu keiner Zeit eingeschränkt werden. Die Anlagen sind so auszurichten und zu betreiben, dass für den Verkehr auf der St 2041 keine relevanten Blendwirkungen entstehen. Treten unerwartet Blendwirkungen auf, bleben nachträgliche Maßnahmen (z.B. zusätzliche Bepflanzung/technische Anpassungen) vorbehalten.
10. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.
11. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV für die Erstellung und den Rückbau der Anlage eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 erforderlich.
12. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Baubtätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.Die örtlichen Fließwege sind bei der Lage technischer Bauwerke zu berücksichtigen. Das Betriebsgebäude ist außerhalb der Fließwege wild abfließenden Wassers zu errichten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
13. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
14. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
15. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
16. Für die im Bereich der Flur Nr. 418 liegende Listenfläche LAK 054 ist vor Beginn von Bauarbeiten oder einer Nutzungsänderung eine fachgutachterliche Prüfung des Baugrundes auf mögliche Bodenverunrei-nigungen durchzuführen. Die Prüfung hat den Anforderungen des geltenden Bodenschutzrechts zu entsprechen.
17. Bei Vorhaben mit größeren Erdbaumaßnahmen kann gemäß § 4 Abs.5 BBodSchV die Vorlage eines Bodenschutzkonzeptes bzw. die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich sein. Die Notwendigkeit ist im Zuge der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.
18. Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.
19. Wird die Anbindung des Solarparks an das örtliche Stromnetz über Grundstücke des Landkreises verlegt, so ist hierfür die Ausstellung eines Gestattungsvertrages erforderlich.
20. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch die Blendwirkung des Solarparks nicht beeinträchtigt werden.
21. Bayernwerke Schutzabstände
21.1 Innerhalb der Leitungsschutzzone sind bauliche Anlagen unzulässig; Maßnahmen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
21.2 Der Schattenwurf von Masten und Leiterseilen ist vom Betreiber der PV-Anlage zu akzeptieren
21.3 Für witterungsbedingte Gefahren wie herabfallende Eis- oder Schneemassen sowie Vogelkot im Bereich der Leitung und Masten wird keine Haftung übernommen. Zudem ist in den Mastbereichen und unterhalb der Leiterseile gegebenenfalls mit Vogelkot zu rechnen.
Besondere Aufmerksamkeit ist daher im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden erforderlich. Für Schäden, die auf witterungs- und naturbedingte Einflüsse zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen.
21.4 Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

D. Verfahrensvermerke

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

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

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Kallmünz, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Schmid

7. Ausgefertigt

Markt Kallmünz, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Schmid

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

Markt Kallmünz, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Schmid

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Energy Hub Dinau"

Markt Kallmünz

Keltenweg 1, 93183 Kallmünz
Landkreis Regensburg

Lage Solarpark - ohne Maßstab

Vorentwurf: 08.04.2025
Entwurf: 23.06.2026
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/10470
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de