



**Prämbel**

Der Markt Kallmünz erlässt, aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und §12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Öko-Solarpark Eichkreith“ bestehend aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

**Als Satzung,**

- Beigefügt sind:**
- Begründung mit Umweltbericht
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung**

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO ein Sondergebiet „Photovoltaik, Landwirtschaft und Naturschutz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlage), der Landwirtschaft durch extensive Beweidung und der ökologischen Aufwertung. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Hauptanlagen**
  - Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung
- Nebenanlagen**
  - Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen
  - Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen
  - Einfriedung
  - Innere Erschließung in wassergebundener Form
  - Unterstände für Weidetiere
- Nutzung**
  - Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung
  - Landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung
  - Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Grundflächenzahl**

Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,8 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 5 Prozent der Sondergebietesfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion.

**Maximale Höhen**

Die zulässige Höhe der Hauptanlagen ( $H_{Haupt}$ ) wird mit 3,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Die zulässige Modulneigung ( $N_{Modul}$ ) wird auf 30°-30° festgesetzt.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Betriebsgebäude und Unterstände für Weidetiere) ( $H_{Neb}$ ) (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ( $N_{Dach}$ ) wird auf 0°-30° festgesetzt.

Die zulässige Höhe der offenen Einfriedung ( $H_{Einf}$ ) wird mit 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

**Minimale Bodenabstände**

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes ( $BA_{Modul}$ ) wird mit 0,7 Metern festgesetzt.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Zaunmatte ( $BA_{Zaun}$ ) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,15 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes notwendig sind. Die Kleintiergängigkeit ist weiterhin zu gewährleisten.

\* $H_{Haupt}$ ,  $H_{Neb}$ ,  $H_{Einf}$ ,  $BA_{Modul}$ ,  $BA_{Zaun}$ ,  $N_{Modul}$  und  $N_{Dach}$  sind in der Schemazeichnung dargestellt

**3. Einfriedung**

Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich offene Zäune ohne Sockel mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.

**4. Bauliche Anlagen innerhalb des Sondergebiets**

Die Tiefe der Abstandsflächen der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets wird abweichend von §6 BayBO auf 0,2 H, mindestens 1,50 m, festgesetzt.

**5. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen**

**Sondergebiet und private Grünfläche**  
Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebiets eigenes Saatgut (Anteil Kräuter 30% oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 14 – fränkische Alb). Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mähgut zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnittpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Ökologische Ausgleichsflächen**

Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (Fl. Nr. 148(T), 150(T) und 151(T)) der Gemarkung Dallackennried ist nach der Übergabe aus der landschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebiets eigenes Saatgut (Anteil Kräuter 30% oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 14 – fränkische Alb). Die festgesetzten Flächen sind durch Mähgut zu pflegen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Anpflanzungen**

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebiets eigenem Pflanzgut (Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifiziert, 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der gründerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche (Flächen im Westen und Norden ca. 4000qm) in einem Pflanzreiser von 1,1 m (Reihenabstand) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Hestler zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturelle Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten (autochthones Pflanzgut der Vorkommensgebiete 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) (Feldahorn; Harleibuche; Zweifligeliger Weiborn; Engfrüchtiger Weißdorn; Kornelkirsche; Roter Hartriegel; Pfaffenhütchen; Rote Heckenkirsche; Liguster; Schiele; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Blühsaum**

Auf den zeichnerisch als Blühsaum festgesetzten Flächen sind nach der Übergabe aus der landschaftlichen Vornutzung artenreiches Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebiets eigenes Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 14 – fränkische Alb). Wenn Pflegemaßnahmen erforderlich sind, sind diese durch einmalige Mähgut im Spätherbst oder erst nach dem Winter durchzuführen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Rechtsnormen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Bayrische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

**Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayrisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 7911-1-B), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Nutzungsschablone**

SO	
GRZ 0,8	Neigung Modul 20°-30°
SD, PD, FD	Neigung Dach 0°-30°



**Verfahrensvermerke**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 22.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 27.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 27.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom 31.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 06.05.2022 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom 31.01.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis 06.05.2022 beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am 28.06.2022 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Rat hat mit Beschluss vom 28.06.2022 den Entwurf des Bauleitplans vom 31.01.2022 in der redaktionellen Fassung vom 27.06.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Kallmünz, den 04.11.2022

*Im Original gezeichnet und gesiegelt*

.....  
Ulrich Brey, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt  
Kallmünz, den 04.11.2022

*Im Original gezeichnet und gesiegelt*

.....  
Ulrich Brey, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am 04.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauleitplan 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. Kallmünz, den 04.11.2022

*Im Original gezeichnet und gesiegelt*

.....  
Ulrich Brey, 1. Bürgermeister

**Legende**

- Zeichnerische Festsetzungen**
- SO Sondergebiete für Photovoltaik, Landwirtschaft & Naturschutz
  - Baugrenze
  - Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - Private Grünflächen
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
  - Blühsaum
  - Bestehender Feldweg
  - Anpflanzung Sträucher
  - Zaun / Einfriedung
  - Einfahrtsbereich
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
  - 149 Flurstücksnummer
  - 151 Höhenlinie (DGM)
  - Zuwegung
  - Innere Erschließung
  - Wasserleitung der ZV Lauer-Naab
  - Bemaßung
  - Modultische (beispielhaft)
  - Wechselrichter-/Transformatorstation
  - Energiespeicher
  - Unterstände für Weidetiere
  - Bodenndenkmal mit Nr.
  - Landschaftsschutzgebiet (LSG-0058.01)
- Hinweise**  
**Niederschlagswasser** - Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Die TrennGW ist zu beachten.
- Bestehender Feldweg** - Der bestehende Feldweg im Westen des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Eine Durchfahrtsbreite von 3,75m ist gewährleistet. Die Anschlüsse an die vorhandenen Wege im Norden (Flurstück 148) und im Süden (Flurstück 151) bleiben erhalten.



**Markt Kallmünz**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Öko-Solarpark Eichkreith"  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung: Dallackennried  
Flurstücksnummer: 149, 150 und 151 (TF)

Entwurf vom 31.01.2022  
redaktionelle Fassung vom 27.06.2022

Markt Kallmünz  
Keltenweg 1  
93183 Kallmünz

**PUNCTO plan**  
Bauleitplanung  
Ausgüßburger Straße 17  
86651 Aichach