

**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Berching erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-143), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 298) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 601 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung regenerativer Energien aus Windkraft und Photovoltaik-Freiflächenanlage
  - 602 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- private Verkehrsflächen
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
- Private Grünfläche zur Eingrünung der PV-Anlage (ohne bauliche Anlagen)
- 6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen)
- Entwicklungsziele**
- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
  - extensives Grünland (Maßnahme 2)
  - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Rohboden,
  - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 4)
  - Entwicklungsziel: Blühfläche (CEF-Maßnahme für Feldlerche Maßnahme 5)
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Windkraftwerk Oening"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
- 245/0 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummer)
  - 601-198-06 Biotope lt. antil. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 bis 25.03.2022 beteiligt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2022 bis 08.04.2022 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Berching, den 27.04.2022  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister

Stadt Berching, den 07.06.2022  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 04.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

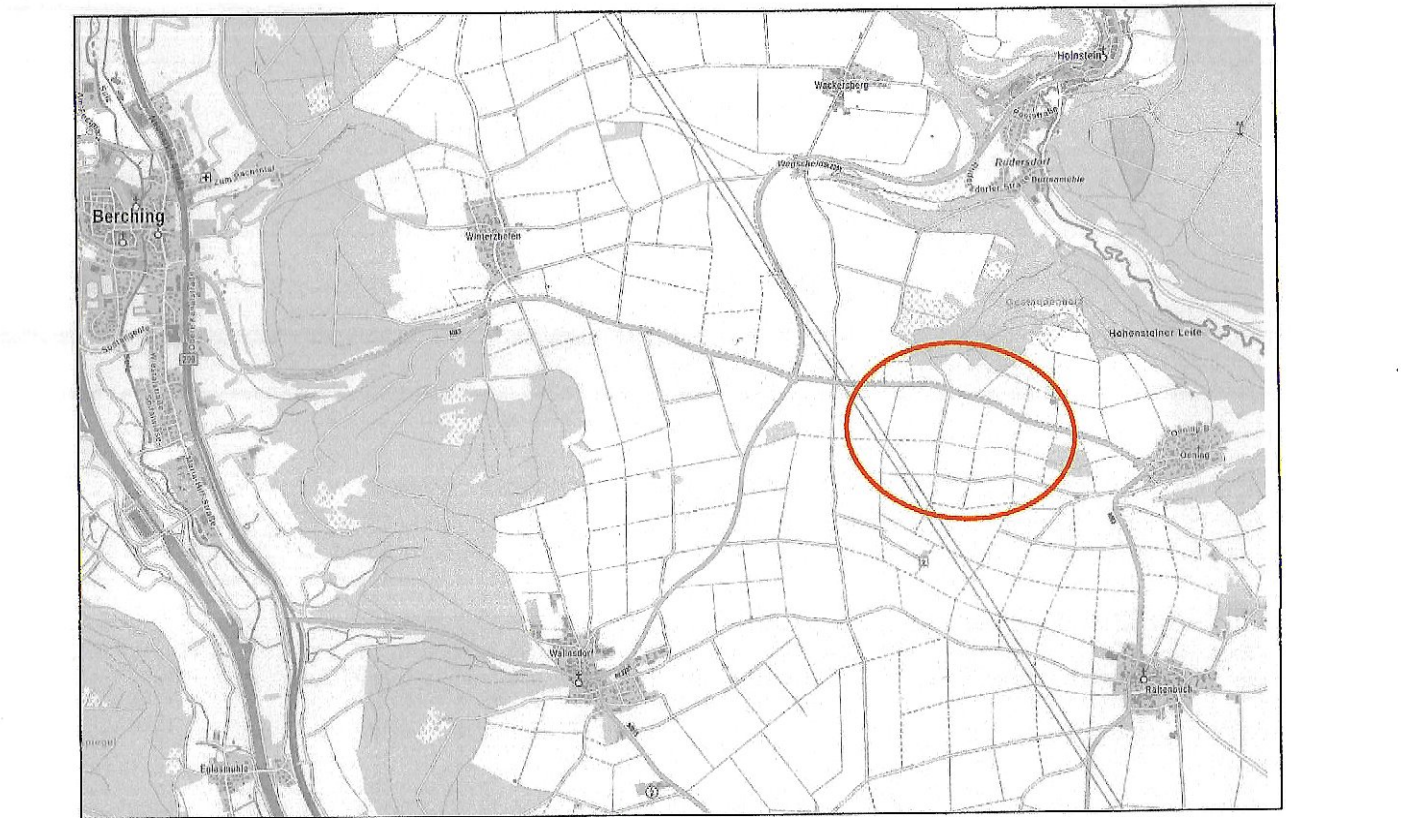
Berching, den 04.07.2022  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)**  
**Sondergebiet 1:** Ergänzung VEP Windpark Berching: Neben Nutzung regenerativer Energien aus Windkraft sind auch die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zulässig.  
**Sondergebiet 2:** Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- 1.2** Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1** Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)  
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (Gebäude) ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 2.2** Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baulfläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 4.1** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erdbearbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrünungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- 4.2** Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Teilflächen der Fl.Nr. 168 und 167 (Gesamtgröße 23.668 qm) Gemarkung Raitenbuch als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1 (Fl.Nr. 166: 8.218 qm und 167 mit 1.101 qm)  
 Anlage von Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Stämme mittlerer Standorte oder durch Sukzession mit anschließender Erhaltung durch abschnittsweise Mahd/Entbuschung von ca. 50% der Fläche alle 3-5 Jahre.
  - Maßnahme 2 (Fl.Nr. 168) Fläche 14.346 qm  
 Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland magerer, trockener Standorte durch Einbringen einer Regiosaatmischung oder im Heudruschverfahren mit anschließender extensiver Pflege (Schafbeweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Mitte Juli und ab Anfang September mit Mahdgrubfahrr).
  - Maßnahme 3 (Fl.Nr. 168)  
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -steller / Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Leesteinhaufen, Rohbodenstandorte).
  - Maßnahme 4  
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Sträucher gemäß Artenliste.

- 4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme / CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Maßnahme 5)**  
 Dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet wird das Flurstück der Fl. Nr. 299, Gmkg. Raitenbuch, als externe Ausgleichsfläche im Ganzen zugeordnet (16.262qm).  
 Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.  
 Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung von Blühstreifen auf der Fläche umzusetzen:
- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) alternativ Selbstbegrenzung.
  - Kein Mulchen, Pflegeschritt bei Bedarf ab Ende August.
  - bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat, bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst, alternativ Selbstbegrenzung.
  - keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
  - Durch Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherchnitt).
  - Die Regiosaatmischungen oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut muss dem Ursprungsort 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entfernen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 4.4 Freiflächengestaltung**
- Die privaten Freiflächen sind mit standortgerechten, heimischen domänenloren Sträuchern gemäß folgender Artenliste zu bepflanzen, zum Flurweg 134 hin und zu der bestehenden Windenergieanlage auf dem Flurstück 211 zugewandt in zwei Reihen, zu den Flurwegen 229, 201, 210 und 132 hin einseitig. Bei Ausfällen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Artenliste Sträucher:**
- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | <i>Hartriegele</i>             |
| <i>Eurogymus europaeus</i> | <i>Pflaumenblüten</i>          |
| <i>Rosa canina</i>         | <i>Hundsrose</i>               |
| <i>Viburnum lantana</i>    | <i>Wolliger Schneeball</i>     |
| <i>Corylus avellana</i>    | <i>Haselnuss</i>               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | <i>Schwarzer Holunder</i>      |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Salix caprea</i>        | <i>Salweide</i>                |

- Der die PV-Anlage einfließende Zaun ist zu den öffentlichen Flurwegen 229, 201, 210, 132 und 134 ist alle 15 laufende Meter mit Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) zu bepflanzen.
- 4.5** Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz  
 Schutz des Wasserschutzgebietes
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches flächenhaft über die belebte Bodenebene in den Untergrund zu versickern.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentdeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- 1. Gestaltung / Anordnung der Modulische**  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand im Mittel von 3,5 m zwischen den Reihen zu errichten. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
- Schemaskizzen
- 
- 2. Gestaltung von Gebäuden**  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metalstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedöckten Farben zulässig.
- 3. Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freilaufabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- 

- 4. Höhenentwicklung und Gestaltung**  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
- 5. Werbe-/ Informationsstafeln und Beleuchtung**  
 Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- 6. Allgemeine Vorschriften**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.
- Hinweise**
- 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:  
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- 2. Denkmalpflege**  
 Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- 3. Bodenschutz**  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 4. Rückbauverpflichtung**  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarerergischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
- 5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- 6. Vorklärungen zum Schutz vor Lärmimmissionen**  
 Wechselrichter und Trafostationen haben hinsichtlich des Lärmschutzes dem Stand der Technik zu entsprechen und sind so auszulagern, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs.2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 34 dB(A) durch Wechselrichter und Trafostationen nicht überschritten wird.
- 6. Duldung Immissionen Windkraft**  
 Die durch die ordnungsgemäß betriebene Windkraftanlage auftretenden Beeinträchtigungen oder Schäden (z.B. Eis- und Schatteneffekt) sind zu dulden.
- 7. Brandschutz**  
 Die Zufahrt zum Solarpark sind für alle Teilflächen dauerhaft so zu erhalten, dass eine Zufahrt mit Feuerwehrlfahrzeugen möglich ist (LKW der Gewichtsklasse M, Kategorie 2 nach DIN EN 1846-2). Ein Feuerwehrlplan nach DIN 14095 wird erstellt.  
 Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschildesepdept anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Vorhabensträger  
 Solarpark Oening GmbH & Co. KG  
 Raitenbuch 2  
 92534 Berching

# Stadt Berching

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Oening" und Teiländerung des BP Vorhaben- und Erschließungsplan Windpark Berching

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz  
 datum: 26.04.2022

**TEAM 4 Bauernschrnnt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
 90491 Nürnberg odenberger str. 65 tel 0911/93957-0 fax 93957-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de