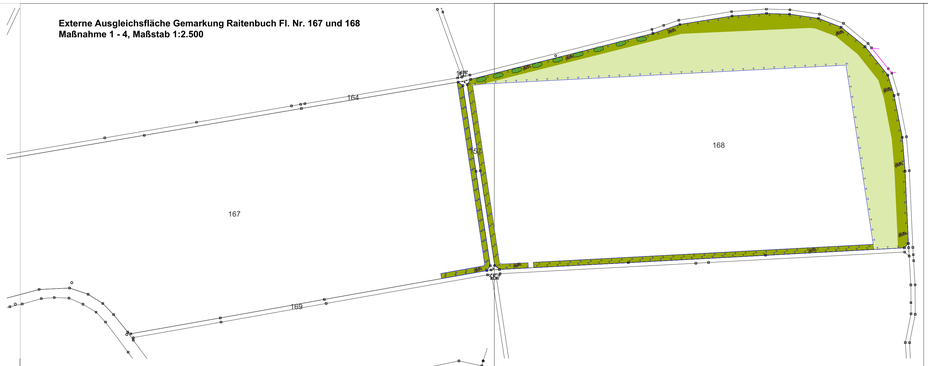
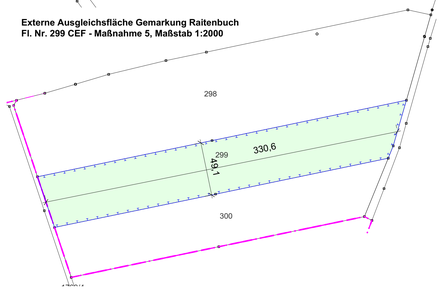
PRÄAMBEL
Die Stadt Berching erlässt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Raitenbuch Fl. Nr. 167 und 168
Maßnahme 1 - 4, Maßstab 1:2.500



Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Raitenbuch
Fl. Nr. 299 CEF - Maßnahme 5, Maßstab 1:2000



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO1 — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung regenerative Energien aus Windkraft und Photovoltaik-Freiflächenanlage"

SO2 — 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)

öffentliche Verkehrsflächen (Flurweg)

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, Lesesteinhaufen Maßnahme 3)

Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 4)

Entwicklungsziel: Blühfläche
(CEF-Maßnahme für Feldlerche Maßnahme 5)

6. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Windkraftwerk Oening"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

245/0 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

BIO-1362-006 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .....gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Berching, den .....

.....
Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Berching, den .....

.....
Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am .....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.

(Siegel) Berching, den .....

.....
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 Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen zulässig.
Sondergebiet 2: Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets 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 zukünftigem 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 Baufläche 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 (Erdbauarbeiten) 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 Vergrämungsmaßnahmen 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 23.666 qm) Gemarkung Raitenbuch als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen.

- Maßnahme 1 (Fl.Nr. 168: 8219 qm und 167 mit 1101 qm)
  Anlage von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume 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 Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren mit anschließender extensiver Pflege (Schafbeweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Mitte Juli und ab Anfang September mit Mahdgutabfuhr)
- Maßnahme 3 (Fl.Nr. 168)
  Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, „Insektenhotel", Lesesteinhaufen, Rohbodenstandorte
- Maßnahme 4
  Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten 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 Eingriffszeitpunkt 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 Lebensraumansprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) alternativ Selbstbegrünung
- Kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf ab Ende August
- bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat, bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst, alternativ Selbstbegrünung
- 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.
- Die Regiosaatgutmischungen oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut muss dem Ursprungsgebiet 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 entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen..
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Rosa canina	*Hundsrose*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Salix caprea	*Salweide*

4.4 Freiflächengestaltung

- Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen dornenloser 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 einreihig. Bei Ausfällen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Salix caprea	*Salweide*

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer standortgerechten artenarmen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Gehölzpflanzungen und die Einsaat haben bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind durch extensive Schafbeweidung (Wechselpferchhaltung oder Umtriebsweide) zu pflegen, eine ein - bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weideflächen ist zulässig. Bei Nicht-Beweidung ist alternativ eine 1-2-schürige Mahd (ab Mitte Juni) zulässig. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Der die PV-Anlage einfriedende 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.

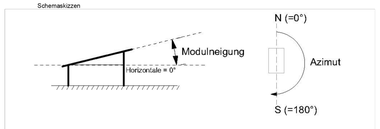
4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
Schutz des Wasserschutzgebietes

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen 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 Photovoltaikelemente 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 Modultische
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 Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand im Mittel von 3,5 m zwischen den Reihen zu errichten.

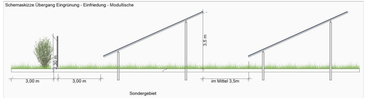
Schemaskizzen



2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten 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 Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihaltebestand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modultische



4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen 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-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

E. 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
Archäologische 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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen 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. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
Wechselrichter und Trafostationen haben hinsichtlich des Lärmschutzes dem Stand der Technik zu entsprechen und sind so auszulegen, 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.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Vorhabensträger
Solarpark Oening GmbH & Co. KG
Raitenbuch C 3
92334 Berching

Vorentwurf

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: 26.10.2021

TEAM 4 **Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de