

**PRÄMSEL**  
 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 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.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

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

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 (Zufahrt)

**5. 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)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen für BP "Solarpark Oening" Gesamtfläche 23.660 qm

Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen für BP "Solarpark Oberbürg" Gesamtfläche 1.206 qm

Entwicklungsziele

Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)

extensives Grünland (Maßnahme 2)

Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)

Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Rohboden, Lesesteinhaufen (Maßnahme 4)

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

extensives Grünland mit Mahd nach dem 01.09 (CEF-Maßnahme für Feldlerche - Maßnahme 6)

**7. Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweise**

245/0 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

100-1/20-0/4 Biotope lt. amt. Kartierung LUU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

Kreuz (Bestand)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Berching, den .....
- .....  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
- (Siegel) Stadt Berching, den .....
- .....  
 Ludwig Eisenreich  
 Erster Bürgermeister
- 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**

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)  
 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 ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 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 Bestimmung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 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)
- 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.
- Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 27.473 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
  - Maßnahme 1  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
  - Maßnahme 2  
 Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland magerer, trockener Standorte durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren mit anschließender extensiver Pflege (Beweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Mitte Juli und ab Anfang September mit Mahdgutabfuhr)
  - Maßnahme 3  
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen und locker gepflanzten Gehölzstruktur aus Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter, überwiegend domenträger Straucharten gemäß festgesetzter Artenliste.
  - Maßnahme 4  
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Lesesteinhaufen, Rohbodenstandorte

- Maßnahme 5  
 Anlage von Blühflächen/-brachen durch Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig), alternativ Selbstbegrünung: kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr; bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst; alternativ Selbstbegrünung
- Maßnahme 6  
 Entwicklung von Extensivgrünland durch extensive Pflege mit Mahd ab Anfang September und vor dem 01.03.

Für die gesamte Ausgleichsflächen gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Maßnahme 5 und 6 sowie die externe Ausgleichsmaßnahme 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.	- 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 müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen (Ausnahme Maßnahme 4, s.o.).	- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.	

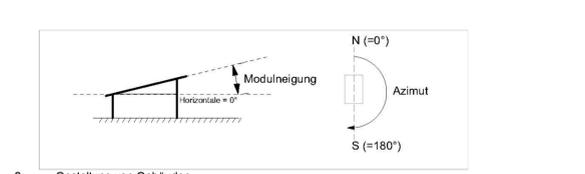
<b>Artenliste Sträucher:</b>	<b>Hatriegel</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Pflaflenhütchen</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haseleuss</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdorn</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
  - Die Ansaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
  - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung oder alternativ ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres), zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehengebliebener Allgrasstreifen zu entwickeln. Der Zaun selbst ist alle 15 laufende Meter mit gewöhnlicher Waltrabe (Clematis vitalba) und Hopfen (Humulus lupulus) zu bepflanzen.
  - Innerhalb des Sondergebiets ist das Aufstellen von Bienenhäusern zulässig.

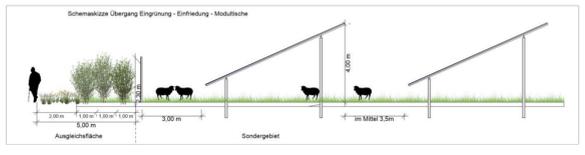
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall 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 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)

- 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 von 3,5 m im Mittel zwischen den Reihen zu errichten.



- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine groben Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metalstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- 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 Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.



- 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.
- Werbe-/ Informationstafeln  
 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 Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

**E. Hinweise**

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBG 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
- 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.
- Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BImSchV) auszuführen. Sollen bei Ausbahrungen 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 Bay-BodSchG).
- Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen  
 Wechselrichter und Trafostationen haben hinsichtlich des Lärmschutzes dem Stand der Technik zu entsprechen und sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbereichungspegel 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 2020

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

**Vorentwurf**

**Stadt Berching**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Raitenbuch"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz  
 datum: 26.10.2021

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

