



SO PV	0,8	200 m <sup>2</sup>
	4,0 m	2,50 m

**I. PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung**  

SO PV	Art der baulichen Nutzung
0,8	Maximale Gesamtnutzfläche Betriebsgebäude und Trafostationen
4,0 m	Höchster Punkt der Solarmodule
2,50 m	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Ein- und Ausfahrten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Ausgleichsfläche intern
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- geplante Einzäunung Photovoltaikanlage
- Bemaßung
- Flurkarte
- Schnittachsen A und B

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien.  
Zusätzlich sind ausschließlich:  
• Freistehende Solarmodule auf Modulträgern;  
• Nebenanlagen wie Betriebsgebäude, Wechselrichterstationen und Transformatoren, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes folgen;  
• Erforderliche Erschließungswege und Zufahrten in wassergebundenen Bauweise (Kies, Schotter).
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.  
2.2. Für notwendige Betriebsgebäude und Trafostationen wird eine maximale Gesamtnutzfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
2.3. Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen:  
Höchster Punkt der Solarmodule: 2,50 m  
Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen ist die Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes.  
Maximale Wandhöhe von Gebäuden: 4,00 m  
Die Wandhöhe für Gebäude bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
3.1. Die festgesetzte Baugrenze ist identisch mit dem Verlauf der dauerhaften Einzäunung. Innerhalb der Baugrenze sind neben den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Übergabestation, Betriebsgebäude) zulässig.
- Einfriedigungen**  
4.1. Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
4.2. Die Ausbildung von Zaunsockeln ist unzulässig.  
4.3. Einfriedigungen sind ohne Sockelmauer herzustellen. Ein Abstand zum gewachsenen Boden von mind. 15cm ist einzuhalten. Zaunspalten sind als Einzelfundamente auszubilden.  
4.4. Für die Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Übersteigschutz zulässig. Der Übersteigschutz darf maximal aus 2 Reihen Stacheldraht bestehen.  
4.5. Die Höhe der Einfriedigung darf inklusive Übersteigschutz 2,50m, bezogen auf die Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes, nicht überschreiten.
- Zeitliche Befristung**  
5.1. Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung des Betriebs endgültig zulässig. Nach Beendigung des Betriebs wird folgende Folgenutzung festgesetzt: Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a.  
5.2. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger nach Beendigung des Betriebs innerhalb einer im Vertrag vereinbarten Frist zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Mit dem Rückbau erlischt die Ausgleichsverpflichtung. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- Grünordnung**  
Im Bereich der Basisfläche erfolgt die Anlage von extensivem Dauergrünland. Zur Ansaat eignen sich niedrigwüchsige Grünlandmischungen mit einem Wildblumenanteil von 20%, ähnlich der "satzverträglichen Bankettmischung" der Rieger-Hoffmann GmbH. Bei der Artenzusammensetzung ist auf das Vorkommen von Früh- und Spätblühern zu achten, durch die ein langer Blühzeitraum gewährleistet werden kann. Ein hoher Anteil von niedrigwüchsigen Arten (Wuchshöhe bis zu 60cm) verhindert das Zuwachsen der Module. Ein hoher Anteil von Pflanzurteilen ermöglicht die Ansaat in verdichtetem Erdreich, weshalb eine Bodenlockerung vor Herstellung der Fläche entfallen kann. Die Maßnahme bietet eine Nahrungsquelle für Insekten und wertet somit die Basisfläche des Solarparks als Jagdbiotop für zahlreiche Vogelarten auf.  
Pflege:  
Die Ansaat des Grünlandes erfolgt nach Fertigstellung der Anlage. Beim Aufkommen von unerwünschten Aufwuchs, wie Ackerunkräutern, wird 6-8 Wochen nach Ansaat ein Schropfschnitt in Höhe von >10cm notwendig. Die Basisfläche ist extensiv, durch Schafbeweidung oder 2-schürige Mahd zu bewirtschaften. Die Mahd der Fläche von außen nach innen ist unzulässig, da so die Flucht von Tieren, welche sich ggf. auf der Basisfläche befinden, verhindert wird. Im Anschluss an die Mahd verbleibt das Mähgut für mehrere Tage auf der Fläche, um ein Abwandern der Fauna in angrenzende Flächen zu ermöglichen. Die Beweidung der Fläche hat das Einwachsen der Module zu verhindern. Die dafür erforderliche Besatzdichte sowie Art und Umfang der Beweidung liegen im Ermessen des beauftragten Schäfers. Das Pflanzgebot bezieht sich auf die gesamte Basisfläche, auch auf die Bereiche unter den Modulen und ist als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen. Die Zufuhr von Düngemitteln sowie der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.
- Artenschutz**  
Grundsätzlich sind die allgemein gültigen Artenschutzgesetze zu berücksichtigen, z.B. das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit.  
Baubedingt liegt bezüglich potentiell vorkommender Bodenbrüter eine zeitliche Beschränkung in der Errichtung der Anlage und pflegebedingt nach Herstellung der extensiven Wiese (Basisfläche) vor. Der Zeitraum zur möglichen Errichtung liegt zwischen Anfang September und Ende Februar, sofern auf eine genaue Überprüfung durch eine Fachkraft (Biologe) verzichtet wird.
- Ausgleichskonzept**  
8.1. Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan  
Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) befaßt sich auf ca. 8.323 m<sup>2</sup>. Für diesen Bedarf stehen intern Flächen zur Verfügung (siehe beiliegenden Maßnahmenplan).  
8.2. Meldung der Ausgleichsflächen  
Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Stadt Berching an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).  
8.3. Zeitliche Vorgaben  
Die Begründungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode, herzustellen.

**IV. TEXTLICHE HINWEISE**

- Bewirtschaftung umliegender Flächen**  
1.1. Mit der von der umliegenden Landwirtschaft ausgehenden Emissionen, insbesondere Staubbelastung, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, muss gerechnet werden und ist vom PV-Anlagenbetreiber zu dulden.  
1.2. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden.  
1.3. Bei der Bewirtschaftung mit rotierenden Geräten kann auch bei ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden.
- Bodendenkmäler**  
2.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft**  
3.1. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß AGGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Eingriffen / Ausgleichspflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbargrundstücke entstehen.  
3.2. Es wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Fachkräfte umzusetzen und entsprechend pflegen zu lassen.  
3.3. Es sind die allgemein gültigen Gesetze zum Artenschutz einzuhalten (z.B. Fällungen innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. sind unzulässig).
- Kreisbrandrat**  
4.1. **Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr**  
Die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Berching (FF Berching: LF 16/12, TLF 16/25, DLK 23/12, FF Stierbaum: TSA) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren ist gegeben.  
4.2. **Einhaltung der Hilfsfrist**  
Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Stierbaum ist ca. 1,2 km; das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Berching ist ca. 6,6 km Fahrtstrecke vom geplanten Solarpark entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist für den Erstangriff, zumal es sich im Wesentlichen nur um bauliche Anlagen und keine Gebäude handelt.  
4.3. **Löschwasserversorgung**  
Die Bereitstellung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFWG) und damit Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Ortsteilen Stierbaum und Rübiling und der Tatsache, dass eine Brandausbreitung nicht zu befürchten ist (keine Waldnähe), kann auf den Nachweis einer Löschwasserversorgung verzichtet werden. Für den Grundschutz wird dies als gegeben angesehen.  
4.4. **Erschließung**  
Die Erschließung ist über die vorhandenen Zufahrten (Ortsverbindungsstraße und Wirtschaftsweg) ausreichend gesichert. Aufgrund der Größe der eingefriedeten Fläche sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Zufahrten auf das Grundstück mit Toren auf der Nord- und Südseite erforderlich und herzustellen. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.  
4.5. **Organisatorische Maßnahmen**  
Für den Solarpark ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in fünfacher Ausfertigung sowie digital als PDF-Datei auf Datenträger zu übergeben. Im Feuerwehrplan ist die Leitungsführung bis zum Wechsellichter und von dort zum Übergabepunkt an das EVU anzugeben.  
Für eine gewaltlose Zugänglichkeit des Solarparks ist an der Hauptzufahrt ein Feuerwehrschießdepot anzuordnen. Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen. Dem Solarpark ist von der Gemeinde eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.  
5. **Bayerischer Bauernverband**  
5.1. Beim Bau der Solaranlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.  
5.2. Nach Ablauf der Flächennutzung durch Photovoltaik ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden. Die Nutzung als Ackerfläche muss nach der Nutzung durch Photovoltaik jedenfalls wieder möglich sein. Zur Entsorgung der Anlage sowie zur Beseitigung jeglicher baulicher Maßnahmen (z.B. Zäune, Verkabelung, Fundamente etc.) sollte eine entsprechende Rückbauverpflichtung verankert werden.  
5.3. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden.  
6. **Rechtsgrundlagen**  
• BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
• BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)  
• PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
• BayBO in der Fassung vom 14.08.2017 (GVBl. I S. 558), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. I S. 523)

**Flächenübersicht**

1. Sondergebietsfläche SO <sub>PV</sub>	41.662,5 m <sup>2</sup> = 83,4 %
2. Ausgleichsfläche	8.322,5 m <sup>2</sup> = 16,6 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>49.985,0 m<sup>2</sup> = 100,0 %</b>

**Verfahrensvermerke zur Aufstellung Bebauungsplan "Solarpark Stierbaum"**

- Der Stadtrat Berching hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Stierbaum" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
- 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 einschließlich ..... stattgefunden.
- 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 einschließlich ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Stierbaum" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat Berching hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark Stierbaum" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich

Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich

Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich

**Planungsgrundlagen**  
Als Planungsgrundlage wurde der digitale Lageplan der Stadt Berching verwendet.  
Für die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

**STADT BERCHING**  
**AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN**  
**"SOLARPARK STIERBAUM"; GEMARKUNG STIERBAUM**



INDEX	ÄNDERUNG	GEPR. / GEZ.	DATUM:
<b>ENTWURF vom 24.09.2019</b>			
PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:
<b>IV-EP-BP01</b>		<b>33900</b>	<b>1:1.000</b>
VORHABENSTRAGER:		ENTWURFSVERFASSER:	
Stadt Berching Plettenkoferplatz 12 92534 Berching	Vorhabenträger Green Energy 036 GmbH & Co. KG Hegau Tower, Maggstraße 5 76224 Singen (Hohentwiel)	COPLAN AG Holmark 35 D-64307 Eggenstein Tel.: +49 (0)71 705-0 Fax: +49 (0)71 705-105 eggenstein@coplan-ortino.de	
Unterschrift	Unterschrift	EGGENFELDEN	DATUM
			UNTERSCHRIFT
FUNDSTELLE: V:\daten\Sunovis\33900_Bauleitplanung\0600\EntwurfIV-EP-BP01a.dwg			
PLANGRÖSSE: 0,78 m x 0,59 m = 0,46 m2			

V:\daten\Sunovis\33900\_Bauleitplanung\_PV\Bauleitplanung\_PV\_Ausg\_Solarpark Stierbaum\0600\EntwurfIV-EP-BP01.dwg, IV-EP-BP01, 20.09.2019 09:37:25, Julia Lohmeyer, ACAD 2010 DWG To PDF v4, Benutzer 2 (2000,00 x 640,00 mm)