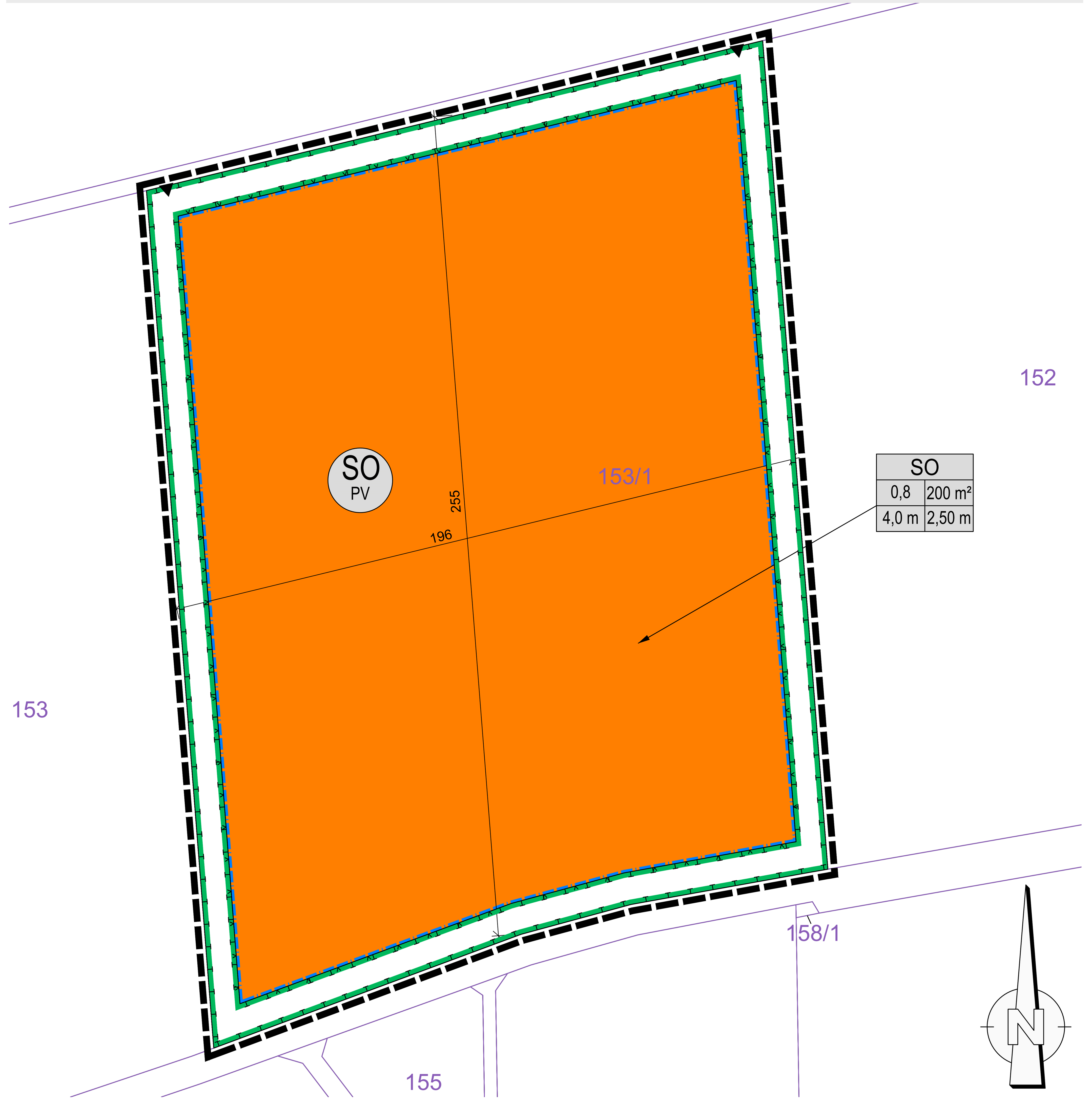
Darstellung Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Solarpark Stierbaum" M 1:1.000



I. PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung

SO PV	
0,8	200 m²
4,0 m	2,50 m

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Maximale Gesamtnutzfläche Betriebsgebäude und Trafostationen
Maximale Wandhöhe der Gebäude	Höchster Punkt der Solarmodule

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche intern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

geplante Einzäunung Photovoltaikanlage

Bemaßung

Flurkarte

Stromleitung (Bayernwerk)

Flächenübersicht

1. Sondergebietsfläche SO_{PV}	41.662,5 m² =	83,4 %
2. Ausgleichsfläche	8.322,5 m² =	16,6 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	49.985,0 m² =	100,0 %

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Modultischen;
- Nebenanlagen wie Betriebsgebäude, Wechselrichterstationen und Transformatoren, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes folgen;
- Erforderliche Erschließungswege und Zufahrten in wassergebundenen Bauweise (Kies, Schotter).

2. 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 ingsgesamt 200 m² festgesetzt.

2.3. Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen:
Höchster Puntk 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.

3. 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.

4. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

4.2. Die Ausbildung von Zaunsockeln ist unzulässig.

4.3. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer herzustellen. Ein Abstand zum gewachsenen Boden von mind. 15cm ist einzuhalten. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.

4.4. Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Übersteigschutz zulässig. Der Übersteigschutz darf maximal aus 2 Reihen Stacheldraht bestehen.

4.5. Die Höhe der Einfriedung darf inklusive Übersteigschutz 2,50m, bezogen auf die Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes, nicht überschreiten.

5. Zeitliche Befristung

5.1. Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur 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.

6. Grünordnung
Im Bereich der Basisfläche erfolgt die Anlage von extensivem Dauergrünland. Zur Ansaat eignen sich niedrigwüchsige Grünlandmischungen mit einem Wildblumenanteil von 20%, ähnlich der "salzverträglichen 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 Pfahlwurzlern ermöglichst die Ansaat in verdichtetem Erdreich, weshalb eine Bodenlockerung vor Herstelung 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 Schröpfschnitt 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.

7. Artenschutz
Grundsätzlich sind die allgemein gültigen Artenschutzgesetzte 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.

8. Ausgleichskonzept

8.1. Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan
Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 8.323 m². 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 Begrünungs- 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

1. 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 ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden.

2. 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.

3. Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

3.1. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß AGBGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Eingrünungen / Ausgleichspflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbagrundstücke 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).

4. 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)

Verfahrensvermerke zur Aufstellung Bebauungsplan "Solarpark Stierbaum"

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Stierbaum" wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag gemäß § 10a Abs. 3 BauGB auf der Homepage der Stadt Berching veröffentlicht.

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.

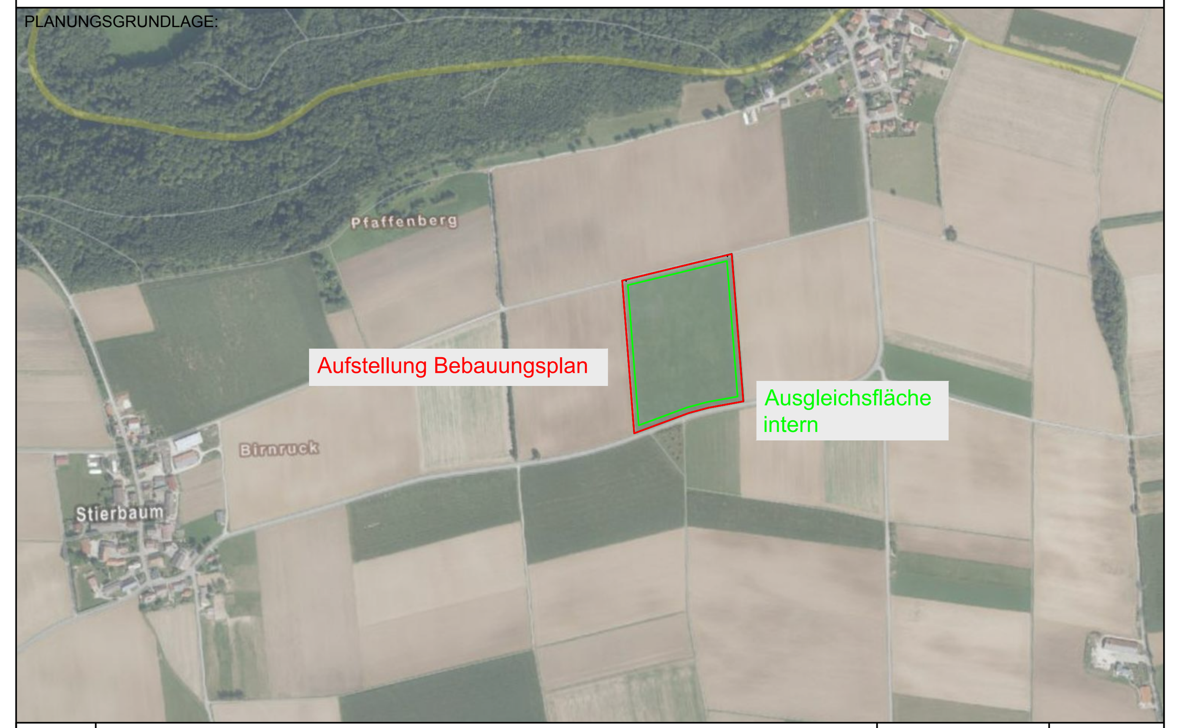
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

STADT BERCHING

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

"SOLARPARK STIERBAUM"; GEMARKUNG STIERBAUM

PLANUNGSGRUNDLAGE:



INDEX	ÄNDERUNG	GEPR. / GEZ.:	DATUM:
a	Änderung GRZ und Standort Ein- und Ausfahrt	F KURMIS	04/2019

VORENTWURF VOM 21.05.2019

PLANINHALT:	GEZEICHNET:	DATUM:
Ausfstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	J. HORN	04/2019
	GEPRÜFT:	DATUM:
	F. KURMIS	04/2019

PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	ANLAGE:
IV-VP-BP01	a	33900	1:1.000	

VORHABENSTRÄGER:

Planungsträger:
Stadt Berching
Pettenkoferplatz 12
92334 Berching

Vorhabenträger
Green Energy 036 GmbH & Co. KG
Hegau Tower, Maggistraße 5
78224 Singen (Hohentwiel)

Unterschrift Unterschrift

ENTWURFSVERFASSER:

COPLAN AG
Hofmark 35
D-84307 Eggenfelden
Tel.: +49 (8721) 705 - 0
Fax: +49 (8721) 705 - 105
eggenfelden@coplan-online.de

COPLAN AG
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

EGGENFELDEN ________ ________
DATUM UNTERSCHRIFT

FUNDSTELLE: V:\daten\Sunovis\33900_Bauleitplanung..\0500\Vorentwurf\IV-VP-BP01a.dwg PLANGRÖSSE: 0,97 m x 0,42 m = 0,41 m2

V:\daten\Sunovis\33900_Bauleitplanung_PV_Anlage_Stierbaum\0500\2109-05-21_1_Auslegung\BBP\IV-VP-BP01a.dwg, IV-VP-BP01_M1000, 16.05.2019 13:39:12, Anna_Lehner, ACAD 2018 DWG To PDF.pc3, Benutzer 2 (3000.00 x 890.00 mm)