

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 wassergebundener 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 m² 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.
- 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. Zaunsockeln 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.
- 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 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 "salzverträglichen Bankettnischung" der Rieger-Hoffmann GmbH. Bei der Artenzusammensetzung ist auf das Vorkommen von Früh- und Spätblühern zu achten, durch die ein langer Blütezeitraum gewährleistet werden kann. Ein hoher Anteil von niedrigwüchsigen Arten (Wuchshöhe bis zu 60cm) verhindert das Zuwachsen der Module. Ein hoher Anteil von Pfahlwurzlern 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 Schrägschnitt 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 Pflanzangebot 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.

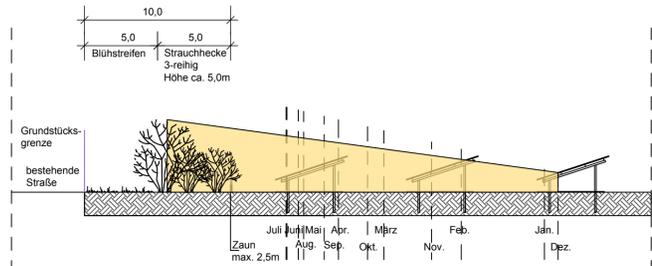
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet Photovoltaik
- 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
- 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

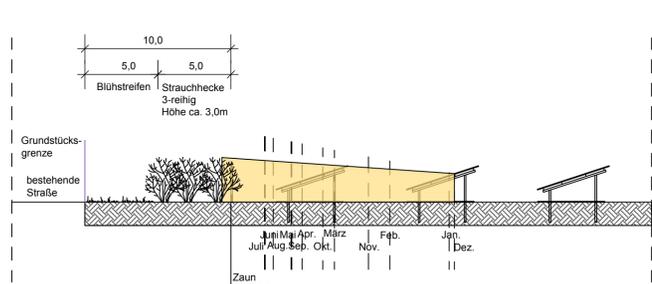
II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Schnitt A-A Schattenwurf bei Straucherhöhe ca. 5,0m M 1:250



Schnitt B-B Schattenwurf bei Straucherhöhe ca. 3,0m M 1:250



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.  
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 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).  
4. **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 Bereithaltung 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 Wirtschaftswege) 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 fünffacher Ausfertigung sowie digital als PDF-Datei auf Datenträger zu übergeben. Im Feuerwehrplan ist die Leitungsführung bis zum Wechselrichter und von dort zum Übergabepunkt an das EVU anzugeben. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit des Solarparks ist an der Hauptzufahrt ein Feuerwehrschildesetdepot 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**

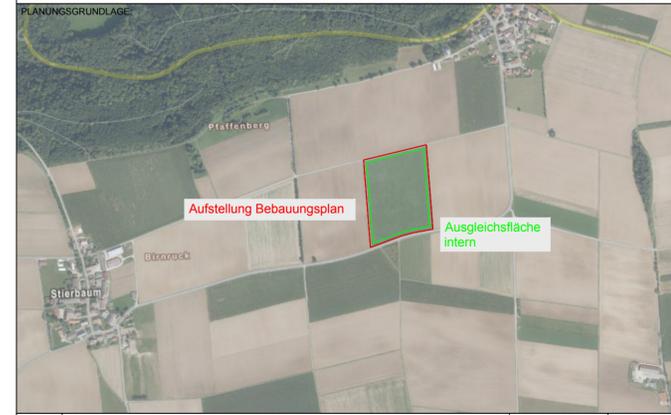
1. Sondergebietsfläche SO <sub>PV</sub>	41.662,5 m <sup>2</sup> = 83,4 %
2. Ausgleichsfläche	8.322,5 m <sup>2</sup> = 16,6 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>49.985,0 m<sup>2</sup> = 100,0 %</b>

Verfahrensvermerke zur Aufstellung Bbauungsplan "Solarpark Stierbaum"

- Der Stadtrat Berching hat in der Sitzung vom 29.01.2019 die Aufstellung des Bbauungsplanes "Solarpark Stierbaum" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bbauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 hat in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 13.08.2019 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bbauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 hat in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 13.08.2019 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bbauungsplans "Solarpark Stierbaum" in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bbauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Der Stadtrat Berching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2020 den Bbauungsplan "Solarpark Stierbaum" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.01.2020 als Satzung beschlossen.
- Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich
- Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich
- Berching, den ..... - Siegel - .....  
1. Bürgermeister, Herr Eisenreich

**Planungsgrundlage**  
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 Lagerfähigkeit 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

GENEHMIGUNG vom 28.01.2020

**Aufstellung Bbauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

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

VORHABENTRÄGER: ENTWURFSVERFASSER:  
Stadt Berching  
Pettenkolerplatz 12  
92334 Berching

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

COPLAN AG  
Hofmark 33  
D-64307 Eggenfelden  
Tel: +49 (0)721 705 - 0  
Fax: +49 (0)721 705 - 105  
eggenfelden@coplan-online.de

Unterschrift: Unterschrift: EGGENFELDEN  
DATUM: UNTERSCHRIFT

FUNDSTELLE: V:\daten\Sunovis\33900\_Bauleitplanung\_0500\Genehmigung\IV-GP-BP01.dwg  
PLANGRÖSSE: 0,78 m x 0,59 m = 0,46 m<sup>2</sup>

V:\daten\Sunovis\33900\_Bauleitplanung\_PV\_Aggr\_Solarpark\_Stierbaum\0500\Genehmigung\IBF\IV-GP-BP01.dwg 1:1:2020 13:20:45 Anna\_Luether\_ACAD 2019 DWG To PDF ac3\_Berching 2 (30000 0x 890 0x mm)