

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 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), 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 durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
  - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
  - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
  - Private Grünfläche (Umfahrung Modulfläche und Abstandsfläche)
- 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 und CEF Fläche CEF - Maßnahme Felderliche Maßnahme B. 4.3
- Entwicklungsziele**
  - Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
  - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
  - Pflanzung von Wildobstbäumen und Sträuchern (Maßnahme 3)
  - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, -meier, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", sandige Rohbodenhaufen (Maßnahme 4))
  - CEF - Maßnahme Felderliche Maßnahme B. 4.3
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
  - 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - 803-182-04 Biotop lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)

### B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - 1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
    - 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 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
    - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 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.
    - 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
      - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
      - 5,0 m Wändhöhe bei Nebenanlagen
      - 8,0 m für Kameramast zur ÜberwachungGemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
  - 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
    - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
    - 3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
      - 4.1** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbearbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzrasche bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.  
Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.  
Die Ausführung der Baumaßnahmen zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind erst dann zulässig, wenn zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Fachplan Felderliche Ausgleich im der Fassung vom 21.11.2023 eingehalten und hergestellt werden.
      - 4.2** Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 20.595 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 jedes Jahres.
        - Maßnahme 2  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15-20 Stk. entspricht 25 qm und einer Länge von 12-15 m); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
        - Maßnahme 3  
Schaffung Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (15-20 Stk. entspricht 25 qm und einer Länge von 12-15 m) und Pflanzung von Wildobstbäumen gem. Planzeichnung.
  - 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
    - 4.1** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbearbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzrasche bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.  
Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.  
Die Ausführung der Baumaßnahmen zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind erst dann zulässig, wenn zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Fachplan Felderliche Ausgleich im der Fassung vom 21.11.2023 eingehalten und hergestellt werden.
    - 4.2** Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 20.595 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 jedes Jahres.
      - Maßnahme 2  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15-20 Stk. entspricht 25 qm und einer Länge von 12-15 m); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
      - Maßnahme 3  
Schaffung Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (15-20 Stk. entspricht 25 qm und einer Länge von 12-15 m) und Pflanzung von Wildobstbäumen gem. Planzeichnung.
- 4.3** Dem durch die vorliegende Planung durch das Vorhaben „Solarpark Wattenberg“ verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche mit 21.749 qm in der Gemarkung Ittelhofen (siehe Fachplan Felderliche Ausgleich) und die Teilfläche (3.251 qm) der Fl.Nr. 1166 Gemarkung Ittelhofen für den erforderlichen Ausgleich von fünf Felderchenrevieren zugeordnet. Die Teilfläche (3.251 qm) der Fl.Nr. 1166 Gemarkung Ittelhofen wird als externe Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Solarpark Wattenberg“ zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene 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 Variante 4 a „Blühstreifen und Ackernutzung mit Bewirtschaftungsaufgaben“ zur Schaffung von Felderchenrevieren sollte vorrangig umgesetzt werden:
  - Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthoner, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, krautreiche Regiosaatgutmischung Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ Magerweiden mit Aussaatstärke 2 g und extensive Nutzung als Grünland mit Schnittzeitpunkt 1. September und Abfuhr des Mahdguts (kein Mulchen), Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbruch und Neuanssaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs außerhalb der Brutzeit von 01.03 bis 01.09. Alternativ ist eine Schwarzbrache möglich. Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Schwarz-
- 4.4** Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
  - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
  - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jedes Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum aus über den Winter stehendeblender Altgrasstreifen zu entwickeln.
- 4.5** Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht 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.

### C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 1. Gestaltung / Anordnung der Modulfläche**

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 Schemakizze). Die Modulfläche sind in parallel aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
- Schemakizzen**
- 2. Gestaltung von Gebäuden**

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- 3. Einfriedungen**

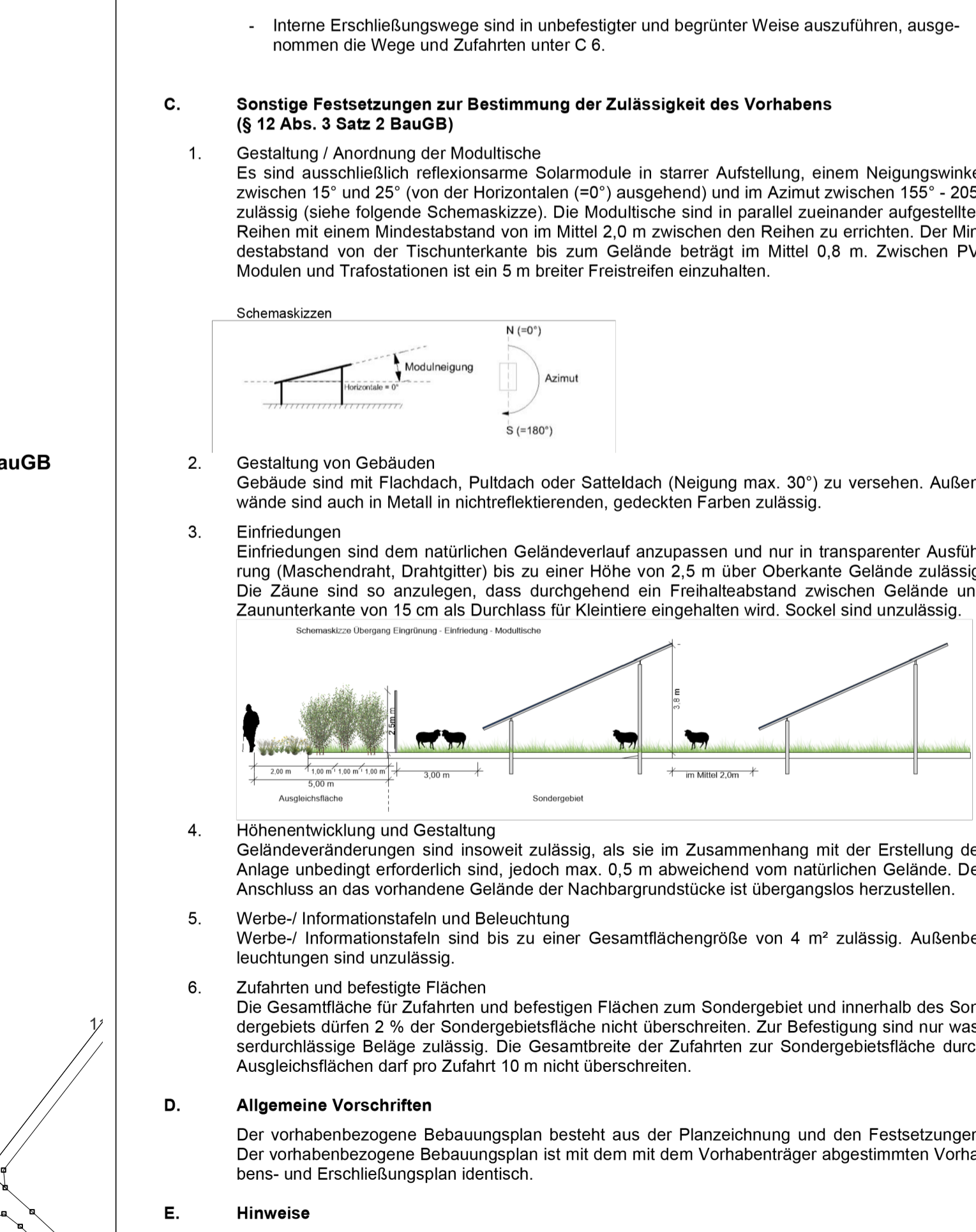
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zaune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Frühabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- 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-/ Informationsfahnen und Beleuchtung**

Werbe-/ Informationsfahnen sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- 6. Zufahrten und befestigte Flächen**

Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- D. Allgemeine Vorschriften**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem vom 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 AGBG einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze



- 2. Denkmalpflege**

Archologische 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 19639, 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 Boden-schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 4. Rückbauverpflichtung**

Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solaren/elektrischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
- 5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- 6. Gehölzschutz**

Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- 7. Brandschutz**

Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion dreifach zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehreslösepotpot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die bestehenden Zufahrten zur Freiflächen-Photovoltaikanlage sind dauerhaft zu erhalten.
- Interne Erschließungswege** sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C. 6.

**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 ausgestellt. 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 .....

(Siegel) Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

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

(Siegel) Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

(Siegel) Berching, den .....

(Siegel) Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**Entwurf**

# Stadt Berching

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Wattenberg"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb  
datum: 21.11.2023

**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

