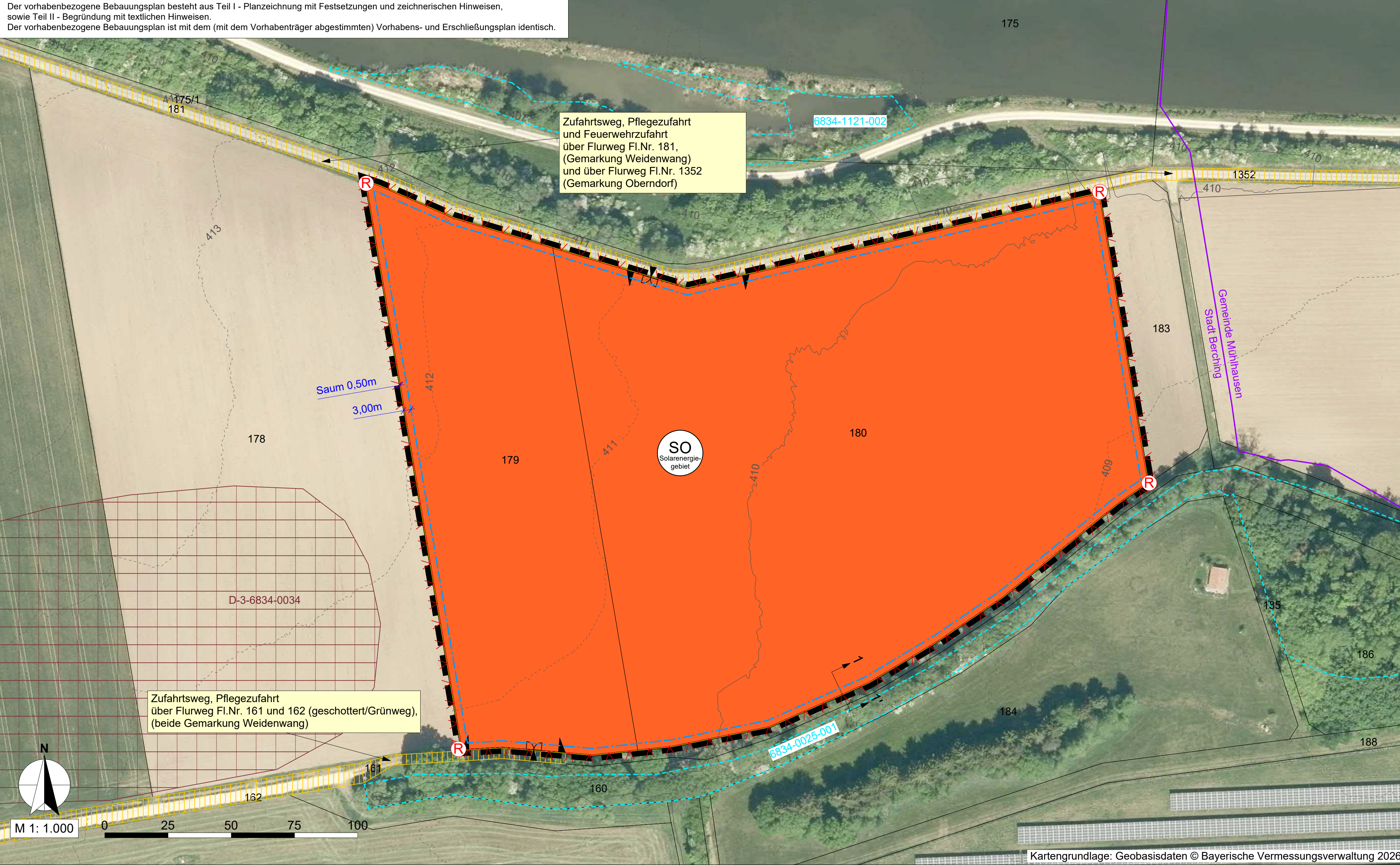


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Kanal Weidenwang" mit integr. Vorhaben- und Erschließungsplan

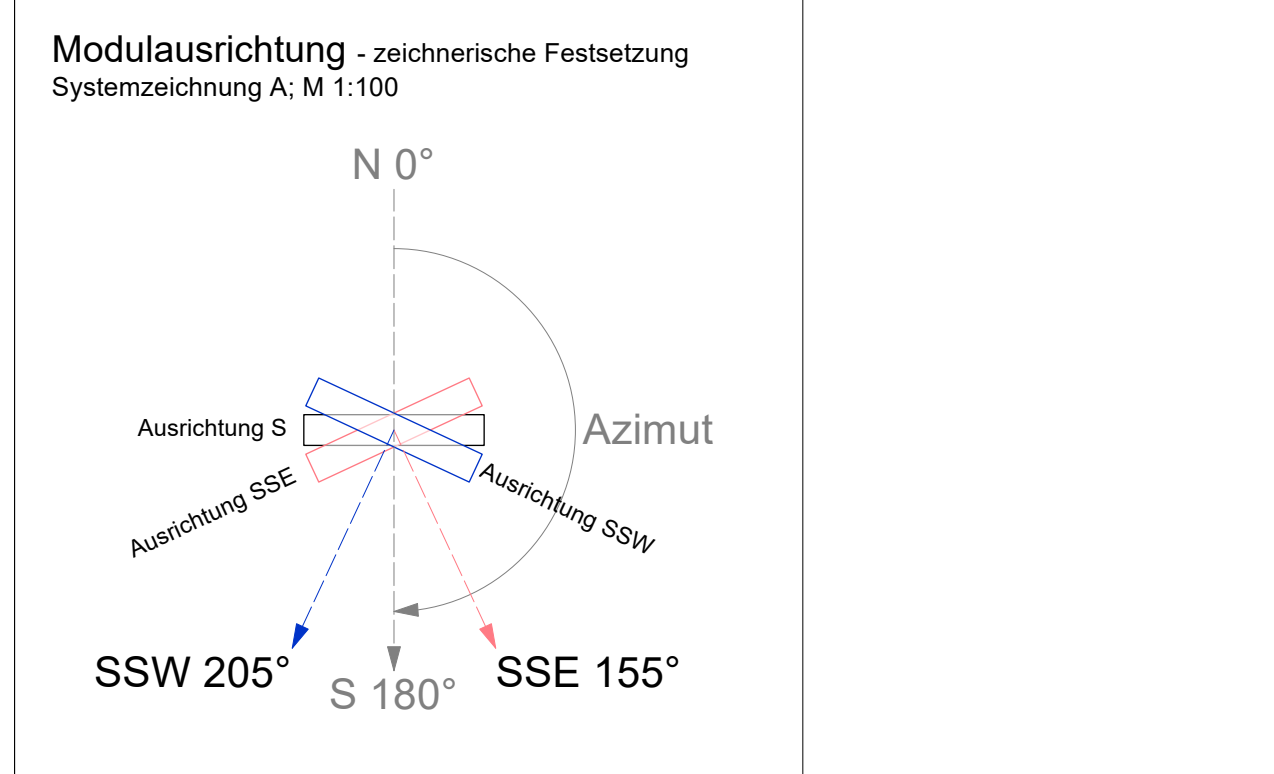
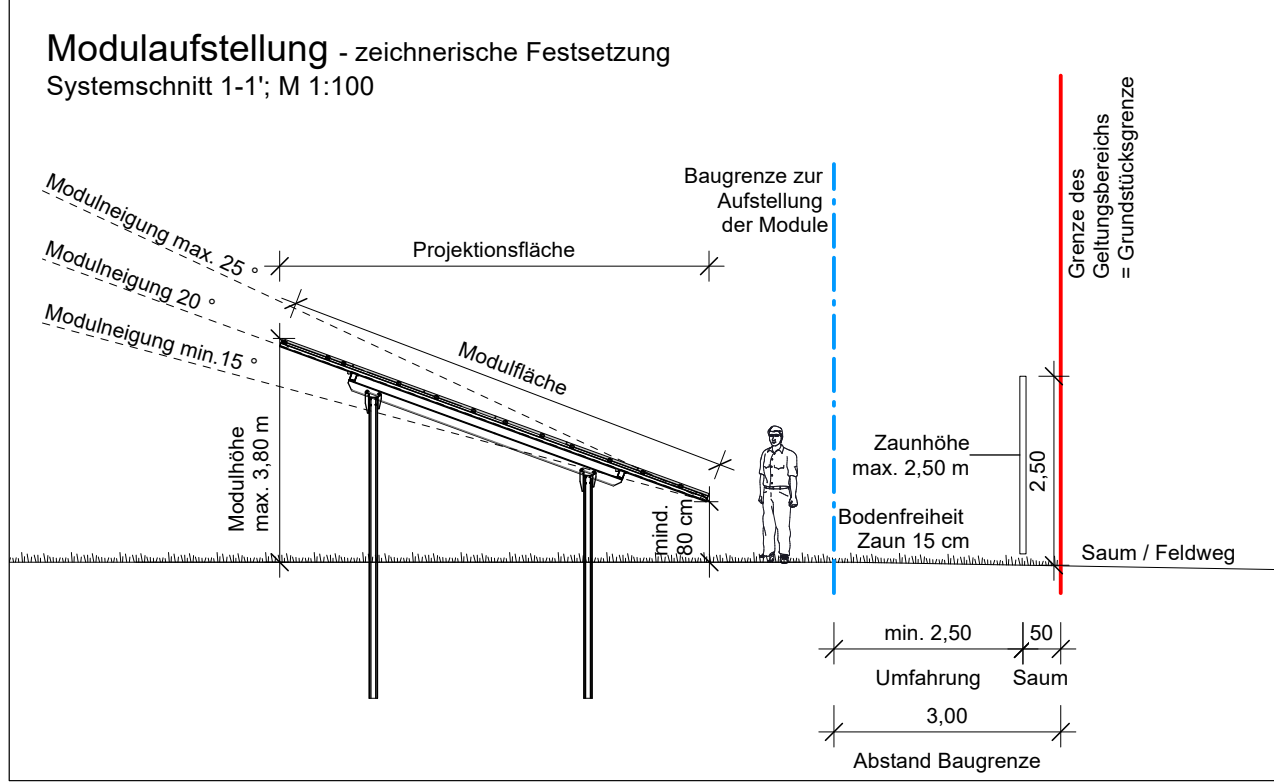
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Teil I - Planzeichnung mit Festsetzungen und zeichnerischen Hinweisen, sowie Teil II - Begründung mit textlichen Hinweisen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem (mit dem Vorhabenträger abgestimmten) Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.



- A Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
§9 BauGB und BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarenergiegebiet"
(§11 Abs. 2 BauNVO)
- Interims-Bebauungsplan gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet.
 - Die Fläche ist wieder der Nutzung "Landwirtschaft: Acker" zuzuführen.
- 1.2 Zulässig im Sonstigen Sondergebiet sind:
(§11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.1 die Errichtung aufgeständerter Solarmodule mit baulichen Nebenanlagen (Transformator, Übergebastationen, Wechselrichter, etc.), Überwachungseinrichtungen, Schutzbehaltungen für Tiere, Anlagen die der Anlagenpflege dienen, Maßnahmen für Blind- und Brandschutz.
- 1.2.2 Zulässig sind technische Anlagen und Einrichtungen zur Umwandlung, zur Speicherung sowie zur Abgabe von elektrischer Energie, genannt Batterie-Energiespeichersystem 'BESS' bzw. Co-Location-Speicher, die im direkten Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage stehen. Diese Anlagen können sowohl die im Sondergebiet erzeugte Energie, als auch Energie aus dem Netz beziehen und abgeben. (Nachfolgend "Speicher" genannt.)
- 1.2.3 Unzulässig sind sogenannte "Stand-Alone-Speicher", die unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben werden können.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 und §19 BauNVO)
- GRZ
- 2.1 maximal zulässige GRZ: 0,7
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen in senkrechter Projektion (Projektionsfläche) und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen sowie befestigte Zufahrten (auch mit teilversiegelnden Belägen) anzurechnen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen und Speicher ist hierbei auf 950 m² begrenzt.
- 2.2 Zulässige Maximalhöhen baulicher Anlagen und Einrichtungen:
Die folgenden Höhenangaben sind bezogen auf das natürliche Gelände.
- max. 3,80 m für Solarmodule
- max. 2,50 m Höhe der Einfriedungen
- max. 8,0 m für Kameramasten zur Überwachung
Die folgenden Höhenangaben sind bezogen auf das zukünftige Gelände. (vgl. Ziffer B4.)
- max. 5,0 m für bauliche Anlagen gem. §14 BauNVO und Speicher

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §14 und §23 BauNVO)
Baugrenze im Sinne von (§23 Nr. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze zulässig sind die unter Ziffer A1.2 genannten baulichen Anlagen und Zulässigkeiten. Außerhalb der Baugrenze zulässig sind Einfriedungen gem. Ziffer B3. ff.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnung**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.1 Die Ausbringung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Pflanzenvernichtungsmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) und Gülleausbringung ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
- 4.2 Basisfläche / eingezäunte Fläche: Entwicklung extensives Grünland
Die Entwicklung des Grünlands hat durch Sukzession zu erfolgen.
Alternativ ist die Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 (Fränkisches Hügelland) zulässig.
- Pflege bei Sukzession:
Im ersten Jahr ist eine Mahd nicht zulässig. Mähstreifen unmittelbar vor den Modulen dürfen zur Verhinderung von Schattenwurf gemäht werden.
Für jede Mahd gilt: rotierende Mahd: max. 50 % der Fläche sind wechselnd zu mähen. Bei der Mahd soll dementsprechend jeder 2. Streifen zwischen den Modulen stehen gelassen werden.
Mahdhäufigkeit: ab dem 2. bis 5. Jahr 1 mal jährlich frühestens ab 01.09. dannach langfristig bei geschlossener Grasnarbe: maximal zweischürige Mahd mit 1. Schnitzeitpunkt nach dem 15. Juni, 2. Schnitzeitpunkt frühestens ab 01.09.
- Bei Ansaaten (statt Sukzession) ist in den ersten Jahren nach der Ansaat zusätzlich eine zweischürige Mahd nach oben genannten Schnitzeitpunkten zulässig.
- Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden mit einer Dichte von < 0,3 GVE/ ha; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
Eine zusätzliche Zufütterung auf der Fläche ist unzulässig.
- 4.3 Entwicklung eines Altgrasstreifens durch Sukzession entlang des Zauns außen. Flächen ohne Mahd, vereinzelt auftretende Büsche können stehen gelassen werden bei starker Verfilzung: Freischneiden eines ca. 3 m breiten Durchlasses alle 20 m im Oktober
- 4.4 Auf Dachflächen und Solarmodulen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern.
- 4.5 Für die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur Wasser verwendet werden, ohne chemische Reinigungsmittel oder andere potenziell wassergefährdende Stoffe.

- B Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens
Landesrecht // Örtliche Bauvorschriften // Vorhaben- und Erschließungsplan
(§ 9 Abs. 4 und §12 Abs. 3 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 1. Gestaltung der Module und Fundamente**
- 1.1 Die Anordnung der Modultische für die Photovoltaik-Module ist ausschließlich in Reihen mit Modulausrichtung nach Süden zulässig.
Abweichungstoleranz +/- 25° bzw. im Azimut zwischen 155° - 205° vgl. Systemzeichnung A Modulausrichtung
- 1.2 Fundamente und Material
- 1.2.1 Solarmodule sind mit Modultischen aus Metall mit Schraub- / oder Rammfundamenten ohne oberirdische Fundamente zulässig. Falls nachweislich die Bodenverhältnisse ein Einrammen nicht zulassen, ist die Verwendung von Punkt- oder Streifenfundamenten zulässig.
- 1.2.2 Verzinkte Ramm- oder Schraubfundamente dürfen nur eingebracht werden, wenn vorab mittels Baugrunduntersuchung nachgewiesen wurde, dass sie nicht in das Grundwasser, den Grundwasserschwankungsbereich oder Schichtwasser herzustellen. Sofern die Eindringtiefe unter dem höchsten Grundwasserstand liegt, sind magnesiumlegierte Profile zu verwenden (z.B. Magnelis) oder Materialien oder Beschichtungen zu wählen, die keinen Ausstrag an Zink erwarten lassen.
- 1.2.3 Für Beschichtungen der Solarmodule sind ausschließlich Materialien zu verwenden, welche frei von per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen sind (PFAS-frei).
- 1.3 Maß der Module
- 1.3.1 Der Abstand der untersten Modulkante zur natürlichen Geländeoberfläche, gemessen vom niedrigsten Punkt der Modulbauwerke in der Projektionsfläche, muss mindestens betragen: vgl. Systemschnitt 1-1' Modulaufstellung
- 1.3.2 Zulässige Modulneigung: vgl. Systemschnitt 1-1' Modulaufstellung
- 2. Gestaltung von Gebäuden**
- 2.1 Außenwände von Gebäuden sind als mineralische (Putz oder Sichtbeton) und mit gedeckten Farben gestrichenen Flächen bzw. in Sichtbeton herzustellen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- 2.2 Als Dachform für alle unter Ziffer A1.2 ff. aufgeführten Bauteile sind Flachdach, Pultdach oder Satteldach zulässig.
Die maximale Dachneigung beträgt 30°.
- 2.3 Wird die Gesamtfläche an Dachflächen mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind geeignete zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.



- 3. Einfriedung / Zaunanlage:**
Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen.
- 3.1. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden. Die Bestimmungen der Festsetzung 1.2.2 sind anzuwenden.
- 3.2. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) zulässig. Ein Übersteigenschutz ist zulässig.
- 3.4 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab mind. 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen (vgl. Systemschnitt 1-1' Modulaufstellung)
Alternativ ist zum Schutz vor Wölfen ein Stabgitterzaun zulässig, welcher ca. 30 cm tief im Boden verankert ist und je laufendem Meter Zaunlänge mindestens zwei Öffnungen als Durchlass für Kleintiere aufweist.
- 3.5 Um Rehen das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, sind an den Ecken der Einzäunung Rehdurchschlüpfe vorzusehen.
- 3.6 zulässige Einfahrtsbereiche zur Errichtung eines Tores mit max. 10,0 m Breite
- 4. Höhenentwicklung und -gestaltung**
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Anlagen gem. §14 BauNVO und Speicher erforderlich sind, jedoch max. 0,30 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Solarmodule sind nicht zulässig.
- 5. Beleuchtung und Beschilderung**
- 5.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationsflächen mit einer Ansichtsfläche von max. 4,00 m² zulässig.
- 6. Befestigte Flächen**
Der Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche darf maximal 2,5 % des Geltungsbereiches betragen.
Zur Versiegelung zählen neu errichtete Betriebswege, sowie die unter Ziffer A1.2 ff. genannten baulichen Anlagen. Rampaufgänge sind hiervon jedoch explizit ausgenommen. Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sind aus Kies auszuführen und sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.
- 7. Drainageleitungen**
Durch die Errichtung der baulichen Anlagen dürfen Beschädigungen an bestehenden Drainagen nicht zum Nachteil umliegender Flurstücke / Hinterlieger führen (Verarmung der Flächen). Vor Baubeginn ist ein Ortstermin mit den angrenzenden Anliegern und dem technischen Bauamt der Stadt Berching abzuhalten.
Sollten in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Beginn der Stromeinspeisung entsprechende Verschlechterungen bekannt werden, ist zur Beurteilung der Situation das technische Bauamt der Stadt Berching hinzuzuziehen.
Sollten bei der Beurteilung Beschädigungen der Drainagen als Ursache für die Verschlechterung der umliegenden Grundstücke festgestellt werden, sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Maßnahmen zur ausreichenden Drainage der geschädigten Flurstücke durchzuführen (z.B. Neuerrichtung von Drainagen) bzw. ist die ursprüngliche Funktionsfähigkeit wieder herzustellen.

- C1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
Textliche Hinweise zu Belangen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Landwirtschaft, des Denkmalschutzes sind im Teil II Begründung Abschnitt C2 Textliche Hinweise zu entnehmen.
1. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
2. Höhenlinien ganze m mit Höhenangabe (alle 5 m durchgezogene Linie)
3. Gemeindegrenzen
4. Schnittlinie Systemschnitt mit Nummer
5. Maßzahlen, Maßangabe in Metern
6. Biotop der Flachland-Biotopkartierung mit Nummer Lage nachrichtlich übernehmen
7. Bodendenkmal mit Nummer Lage nachrichtlich übernommen v. Bay. Landesamt für Denkmalpflege

- C2 Hinweise zum Vorhaben- und Erschließungsplan**
1. Zufahrt dauerhaft
2. textliche Hinweise zur Erschließung; Flurnummern

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Kanal Weidenwang" mit integr. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Solarpark Kanal Weidenwang" mit integr. Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integr. Landschaftsplan der Stadt Berching durchgeführt.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Kanal Weidenwang" mit integr. Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum _____ bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.04.2026 hat in der Zeit vom 08.06.2026 bis 08.07.2026 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.06.2026 hingewiesen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.04.2026 hat in der Zeit vom 13.05.2026 bis 17.06.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus Berching, Pettenkoferplatz 12, während der üblichen Dienststunden des Rathauses bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Berching, den _____

Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel)

Berching, den _____

Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Berching, den _____

Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Berching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§14 und 216 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

