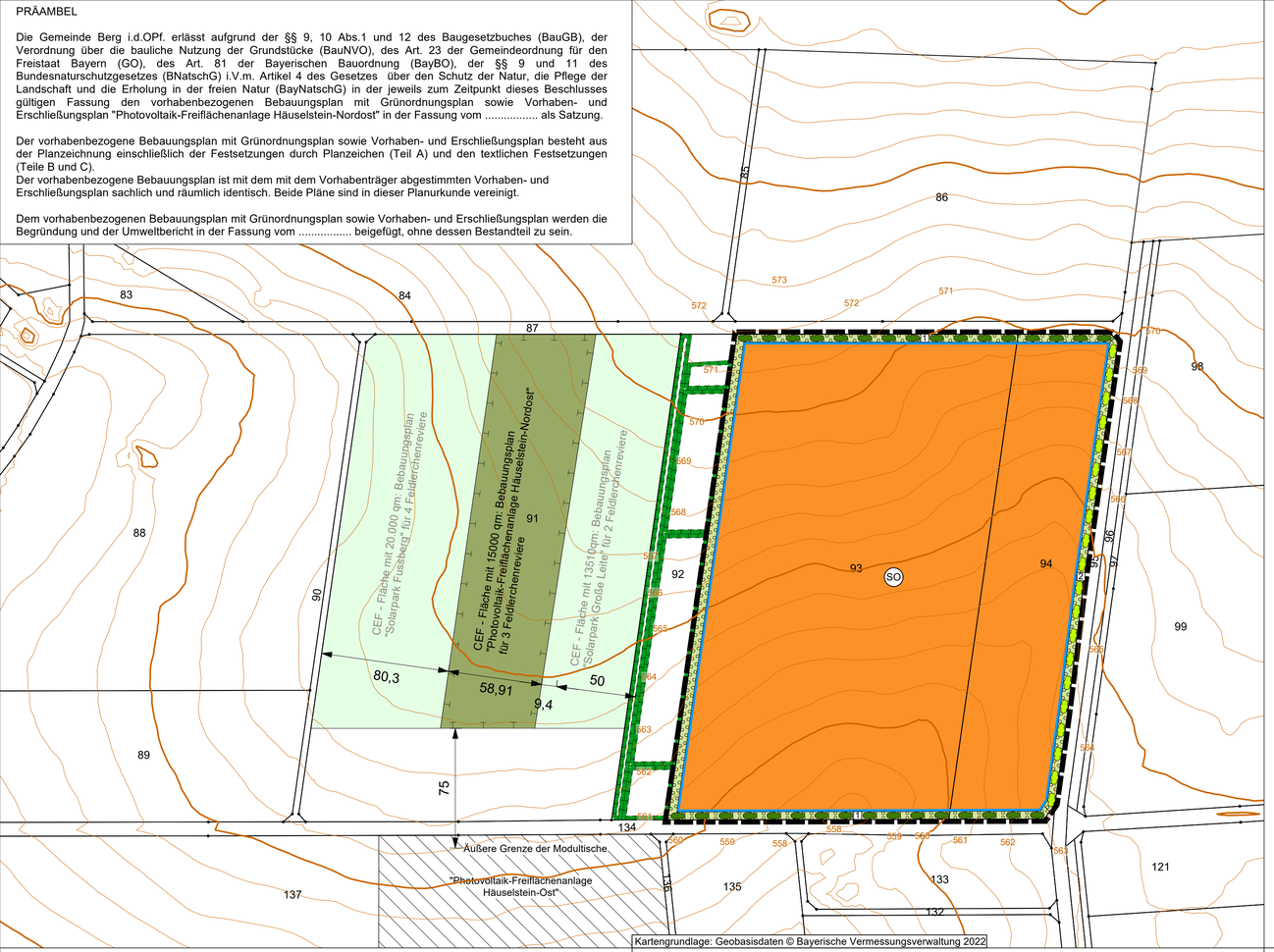
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berg i.d.OPf. erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
3,8 m — Maximale Höhe der Photovoltaikmodule

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. 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)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
Maßnahme 1: Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelsträuchern
Maßnahme 2: Pflanzung von geschlossener Hecke
CEF-Maßnahme: Ackerbrache mit Blühstreifen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

93 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
Ökokatasterflächen (nachrichtliche Übernahme; Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)
CEF-Maßnahmenflächen für weitere Eingriffsvorhaben im Marktgemeindegebiet Lauterhofen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat 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 ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Berg b.Neumarkt i.d.OPf., den .....

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Berg b.Neumarkt i.d.OPf., den .....

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Berg b.Neumarkt i.d.OPf., den .....

.....
Peter Bergler
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage
Das Sondergebiet dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der Speicherung elektrischer Energie. Zulässig sind Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS"). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.

Ferner sind Anlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten) und für die Pflege (Unterstände für Weidetiere zulässig.

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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 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 1.500 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
- 3,8 m Firsthöhe bei Nebenanlagen
- 8,0 m für Kameramast zur Überwachung

Gemessen wird ab Oberkante des zukünftigen Geländes (siehe Bestimmung C.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. 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)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Müssen die Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrämungsmaßnahmen durch regelmäßiges Grubbern oder Eggen der Fläche („Schwarzbrache") im 14-Tage-Takt ab Mitte März bis zum Baubeginn. Die Maßnahme ist max. bis Mitte August durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung durch Errichtung von Holzpfosten im Sondergebiet in einem Abstand von max. 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2m) an den Pfosten erfolgen oder es kann eine Begehung durch einen Ornithologen stattfinden und der Bau kann beginnen, falls kein Gelege gefunden wird.

4.2 Fläche mit Begrünungsbindung
Auf den Flächen mit Begrünungsbindung ist folgende Maßnahme umzusetzen:

- Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Sukzession und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50 % der Fläche im Herbst im dreijährigen Turnus (mit Mahdgutabfuhr). Im Bereich der Gras-Krautsäume ist abschnittsweise die Anlage von trocken-mageren Stein-Erdriegeln aus Aushubmaterial der SO-Fläche mit einer Höhe von max. 1 m zulässig.
- Pflanzung von Sträuchern
  Maßnahme 1: Anlage von gleichmäßig verteilten Strauchgruppen und Einzelsträuchern gem. der u.g. Artenliste; auf 10 m Länge sind 10-15 Sträucher in Gruppen zu pflanzen; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen"
  Maßnahme 2: Anlage einer naturnahen, geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 2-3 Reihen gem. der u.g. Artenliste; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen"

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

(Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb")

Cornus sanguinea	*Hartriegel*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Corylus avellana	*Haselnuss*	*Rhamnus cathartica*	*Kreuzdorn*
Crataegus laevigata/ monogya	*Weißdorn*	*Ribes alpinum*	*Alpen-Johannisbeere*
Euonymus europaea	*Pfaffenhütchen*	*Rosa canina*	*Hundsrose*
Ligustrum vulgare	*Liguster*	*Salix caprea*	*Salweide*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*	*Sambucus nigra*	*Holunder*
		Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

Für die Flächen mit Begrünungsbindung gilt allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

4.3 CEF-Maßnahmen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 91 (15.000 qm), Gemarkung Häuselstein für den Ausgleich von drei Feldlerchenrevieren zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme ist CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist: Ackerbrache mit Blühstreifen

Die Maßnahme ist gem. den Hinweisen „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2023, durchzuführen.
Sollten vor Baubeginn neue Regelungen hinsichtlich CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Kraft treten, kann auch diese Art der Maßnahmenumsetzung erfolgen. Sollte in der PV-Anlage ein Nachweis der Brut von Feldlerchen gelingen und dieser von der zuständigen Naturschutzbehörde gebilligt werden, kann die Verpflichtung zum artenschutzrechtlichen Ausgleich entfallen und die Fläche kann wieder ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden.

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 (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb") 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. jeden Jahres; mit Abfuhr des Mahdgutes) 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 als über den Winter stehenbleibender 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 Bodenzone 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. Stahlteile von Fundamenten, die in den Boden einbinden, sind mit einer Zink-Aluminium-Magnesium-Beschichtung (Magnelis) auszuführen, um die Gefahr einer Auswaschung von Zink oder anderer schädlicher Stoffeinträge zu vermeiden.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.
- Es sind nur Energiespeicher mit automatisierter Löschvorrichtung zulässig, die keine wasser- oder schaumhaltigen Löschmittel verwenden.

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

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) oder reflexionsarme Solarmodule in Reihen von Nord nach Süd in einer einachsigen Nachführung von Ost nach West zulässig. Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,7 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 3 m breiter Freistreifen einzuhalten.

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 Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Zäune mit einer Maschenweite von 15x15 cm dürfen auch bis zur Geländeoberkante errichtet werden.
In der Einfriedung ist ein Wilddurchgang einzubringen.

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 innerhalb des Sondergebiets. Auf der Fläche anfallendes Aushubmaterial darf im Bereich der Fläche mit Begrünungsbindung auf bis zu 1 m über natürlichem Gelände aufgefüllt werden. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbetafeln sind unzulässig. Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

6. Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigen Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2,5 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch die Flächen mit Begrünungsbindung darf 20 m nicht überschreiten.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze

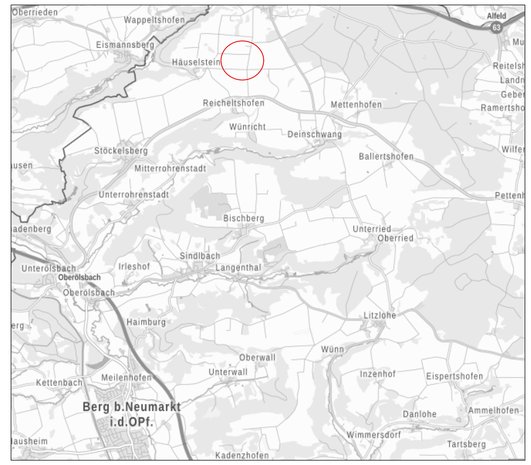
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Boden- und Grundwasserschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 6 i.V.m. § 4 Abs. 5 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 Bodenschutz-behörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Bei der Aufstellung und Betrieb der Batteriespeicher ist das Merkblatt „Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" zu beachten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Verwendung von Trockentransformatoren vorteilhaft.
Im LfU-Merkblatt 4.5/5 sind die Anforderungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von Transformatorenstationen aufgeführt. Für Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, bittet das WWA Regensburg generell um Abstimmung mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft (z. B. Batteriespeicher).
Die verwendeten Module sollen PFAS-frei sein (betrifft ggf. Folie und Beschichtung) und in Glas-Glas-Bauweise zum Einsatz kommen.

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzug 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. Verschattungsereignisse durch Windenergieanlagen
Auf mögliche zeitweise Verschattungen der Photovoltaikmodule durch bestehende oder künftig errichtete Windenergieanlagen wird hingewiesen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Vorhabenträger:
WINDPOWER Gesellschaft zur Nutzung regenerativer Energien mbH,
Prüfeninger Straße 20, 93049 Regensburg

N

Gemeinde Berg b.Neumarkt i.d.OPf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost"

maßstab: 1 : 2.000 — bearbeitet: gb / lb / cz

datum: 30.07.2026 — ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de