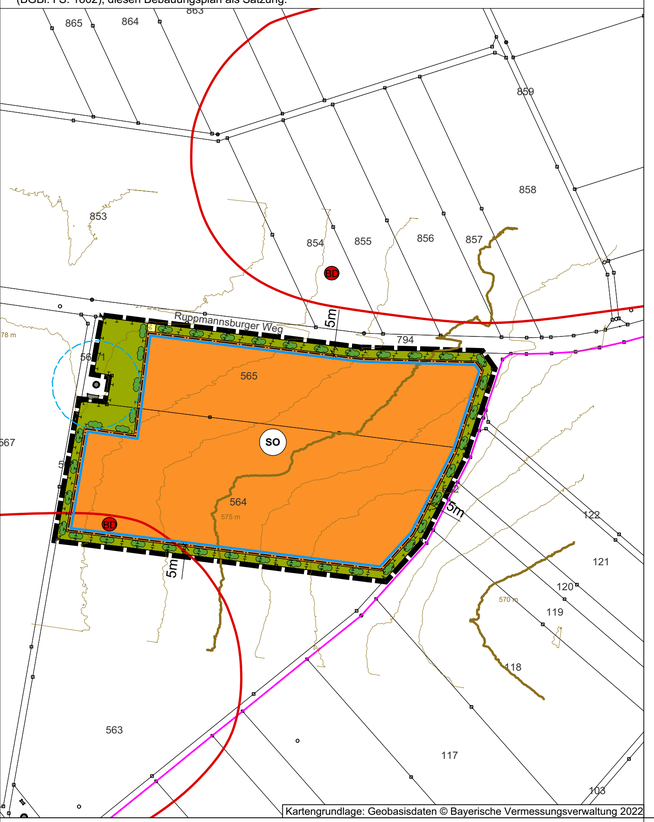
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergen 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



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)

3,5 m — Maximale Höhe der Photovoltaikmodule

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)

Entwicklungsziel:

Gras-Kraut-Flur mit lückiger Strauchreihe

6. Sonstige Planzeichen

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

BD — Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

565 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Gemeindegrenze

490 — Höhen in m ü. NHN

durch die benachbarte Windenergieanlage rotorüberstrichener Bereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Thalmannsfeld Nr. 8 "Solarpark Thalmannsfeld" 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 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 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 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 Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 8 "Solarpark Thalmannsfeld" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Bergen, den .....

.....
Walter Glößner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Bergen, den .....

.....
Walter Glößner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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 Bergen, den .....

.....
Walter Glößner
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“

Zulässig sind ausschließlich fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh).

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)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Der Mindestabstand zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Modultische beträgt 0,8 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung 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. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

wird bei Bedarf ergänzt

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsflächen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 4.973 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern (allgemein geltende Maßnahmen siehe weiter unten):

- Anlage und Entwicklung lückiger Gehölzstrukturen durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern einzeln und in Gruppen gem. Artenliste unten (auf ca. 10 % der Ausgleichsfläche, vgl. Planblatt) und anschließende fachgerechte Pflege
- Entwicklung von Gras-Krautfluren in den verbleibenden Bereichen durch Einbringen einer autochthonen Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) oder im Heudruschverfahren mit anschließender Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Abtransport Mahdgut)

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Artenliste Sträucher:

Crataegus laevigata	*Zweigriffeliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaea	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Rhamnus cathartica	*Kreuzdorn*
Rosa canina	*Hundsrose*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Sambucus nigra	*Holunder*

Externe Ausgleichsflächen werden bei Bedarf ergänzt

4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baufläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte anzusäen (mind. 30 % Kräuteranteil). Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweiden oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz

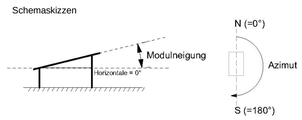
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

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

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische

Es sind nur Photovoltaikmodultische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 160 und 200° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

Schemaskizzen



2. Gestaltung von Gebäuden

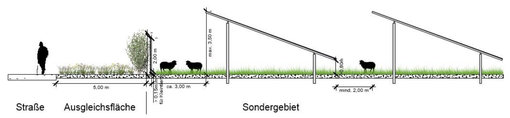
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 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.

Schemaschnitt Übergang Straße - Eingrünung - Einfriedung - Modultische im Norden



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. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 4 qm zulässig (pro Einzelanlage max. 2 qm). Beleuchtungen sind generell unzulässig.

D. Allgemeine Vorschrift

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

E. Hinweise

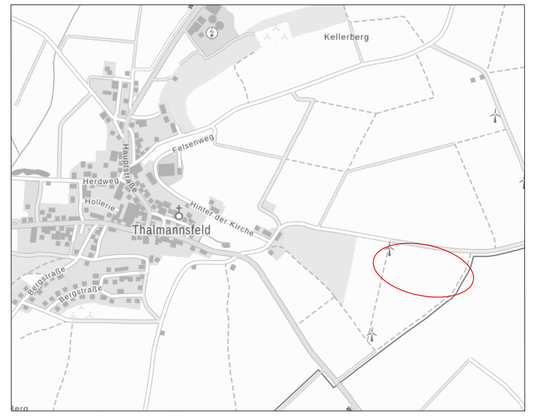
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
   - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
   - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 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. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 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 Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Vorentwurf

Gemeinde Bergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 8 "Solarpark Thalmannsfeld"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz

datum: 17.01.2023

TEAM 4 **Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de