

GEMEINDE BERGEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG BERGEN

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

FL.-NR. 91/7, GEMARKUNG BERGEN

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.04.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Bergen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen die folgende

Einbeziehungssatzung Bergen für die Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen, Gemeinde Bergen mit einer Fläche von ca. 1.375 m². Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigelegten Planzeichnung festgelegt.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Einbeziehungssatzung Bergen für die Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen sind diese Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 21.04.2026 ausgearbeitete Planblatt, letztmalig geändert am _____.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind drei hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den dargestellten Pflanzstandorten sind zulässig. Der Pflanzabstand soll 10 m nicht unterschreiten; die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind zu beachten.

Folgende Mindestpflanzqualität ist einzuhalten: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, StU 10-12 cm.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Umsetzung des Pflanzgebots ist im Rahmen des Bauantrags unter Angabe von Arten und Pflanzqualität darzustellen.

(2) Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung ist auf einer Teilfläche von 172 m² der Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen, gemäß Planzeichnung folgende Ausgleichsmaßnahme umzusetzen:

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe gemäß Pflanzgebot A zu pflanzen. Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung („Fränkische Alb“; Saatgutmischung RSM 8.1.3 bzw. Streuobstwiesenansaat) eine kräuterreiche

Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Mahd maximal 2x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni.

Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

- (3) Vermeidungsmaßnahme V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit inkl. Entfernung der Holzlager (Fledermäuse)

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Durch den Rückbau der Holzlager ausschließlich im Winterhalbjahr wird sichergestellt, dass potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen zum Zeitpunkt der Maßnahme nicht besetzt sind.

§ 5 Hinweise

- (1) Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung Bergen für die Fl.-Nr. 91/7, Gemarkung Bergen tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Bergen, den _____

Walter Gloßner, Erster Bürgermeister