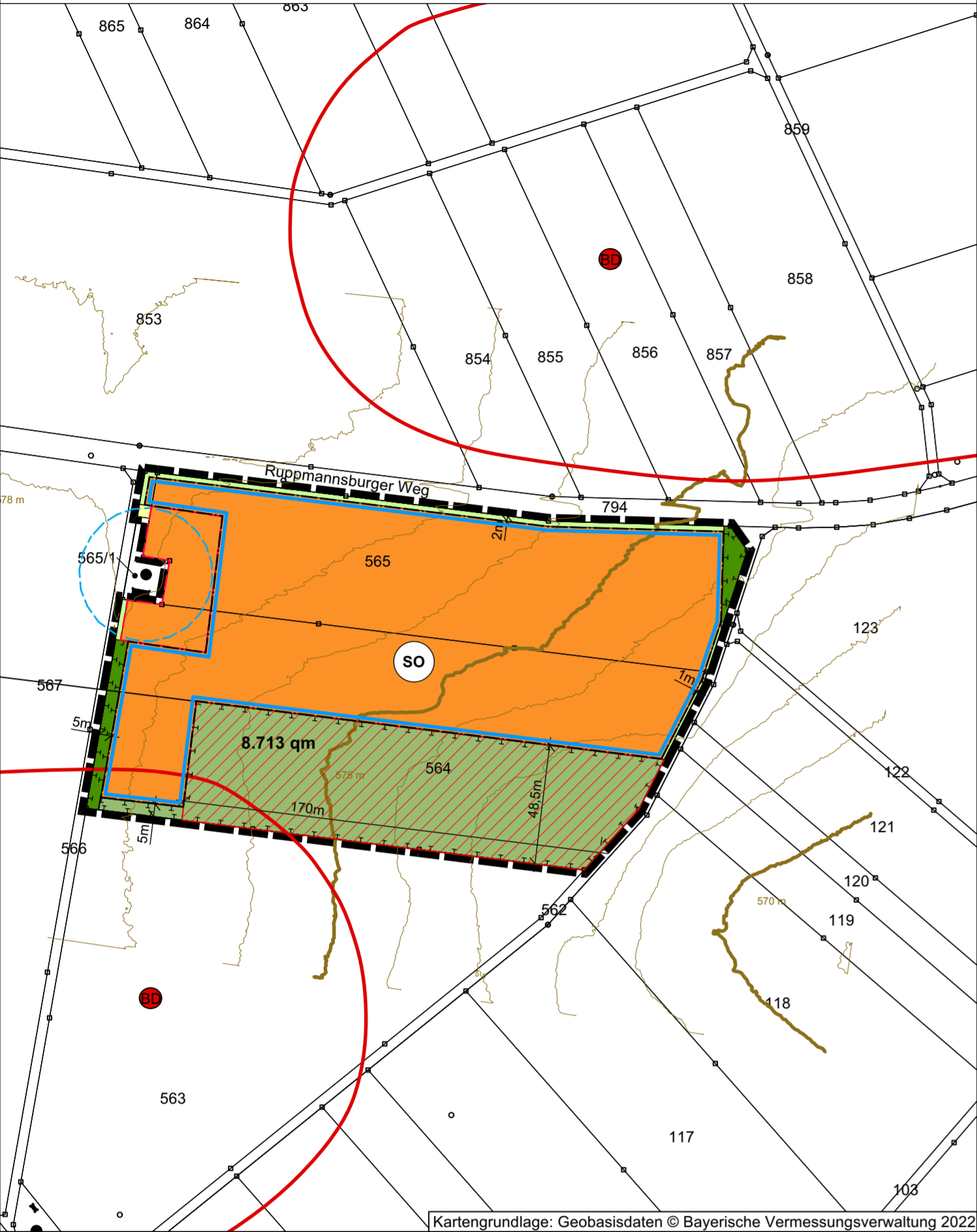


KÄRTE

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 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 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), 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.



Verneigung Vorhabenbezogener Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

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)
[Yellow] Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
[Light Green] Private Grünfläche (ohne bauliche Anlagen)

6. 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)
[Dashed] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen)
Entwicklungsziel:
[Dark Green] Niederhecke (B112)
[Light Green] Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)
[Red Hatched] gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche

7. Sonstige Planzeichen
[Dashed] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Red Circle] Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
[Red Dashed] Flächen für Nebenanlagen

Hinweise
[565] vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
[Pink] Gemeindegrenze
[490] Höhen in m ü. NNH
[Blue Dashed] durch die benachbarte Windenergieanlage rotorüberstrichener Bereich

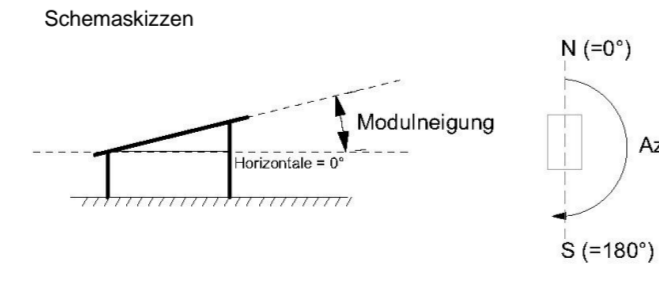
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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 Unterkannte Modulische beträgt 0,8 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (C4).
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen
Innerhalb der Baugrenze dürfen alle gem. Festsetzung B.1.1 zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind ausschließlich Nebenanlagen 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
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrünerungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, wie z.B. Flatterbänder) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 9.453 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern:
- Maßnahme 1 (566 qm):
Anlage und Entwicklung naturnaher, lückiger Niederhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen, überwiegend dormentragenden Sträuchern gem. Artenliste; die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der PV-Anlage zu pflanzen und anschließend fachgerecht zu pflegen.
Artenliste Sträucher:
Crataegus monogyna Eingriffseiger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Maßnahme 2 (8.887 qm), davon 8.713 qm gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche:
Die Herstellung der Maßnahme 2 hat so zu erfolgen, dass sie als CEF-Maßnahme vor dem eigentlichen baulichen Eingriff durch die geplante Nutzung innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wirksam ist.

Extensive Grünlandnutzung unter Berücksichtigung der Habitatsprüche der Feldlerche durch zweischürige Mahd pro Jahr mit Erstmahd nach der Erbrut der Feldlerche (zwischen Anfang und Mitte Juni) und Zweitmahd ab Anfang September; das Mähgut ist zu entfernen, der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig (mit Ausnahme evtl. erforderlicher temporärer Einzäunungen der Niederhecken gegen Wildverbiß).
4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baulfläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einer autochthonen Regioasatgutmischung für mittlere Standorte anzusäen (mind. 30 % Kräuterteil). Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solar-module folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweideten 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 Photovoltaikmodule 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 Modulische
Es sind nur Photovoltaikmodulische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 160 und 200° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.



2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschälen. 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. Ergänzende bautechnische Maßnahmen gegen das Eindringen des Wolfes sind zulässig, müssen aber in kleintierdurchlässiger Weise erfolgen (z.B. durch Baustahlmatte mit Maschenweite 10x10cm). 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 von natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangsglос 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. 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
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
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 Ausarbeiten 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 Bay-BodSchG).
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.
6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Niederschlagswasserbeseitigung
Mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung, Abfüllung, etc.) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz und das Bayerische Wassergesetz, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
Falls eine Trafostation mit einem ölgefüllten Trafo aufgestellt wird, wird auf § 34 und § 40 AwSV verwiesen. Die nach der AwSV erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen eines Bauantrags detailliert darzustellen bzw. im Rahmen der Eigenverantwortung umzusetzen.
Die Technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
7. Belange der Regierung von Oberfranken, Bergamt
Das Planvorhaben befindet sich in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bau-grunduntersuchung und der Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergaubliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Thalmannsfeld Nr. 8 "Solarpark Thalmannsfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 05.05.2023 stattgefunden.
- 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 17.01.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 05.05.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2023 bis 24.11.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2023 bis 24.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.07.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 8 "Solarpark Thalmannsfeld" in der Fassung vom 16.07.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Bergen, den

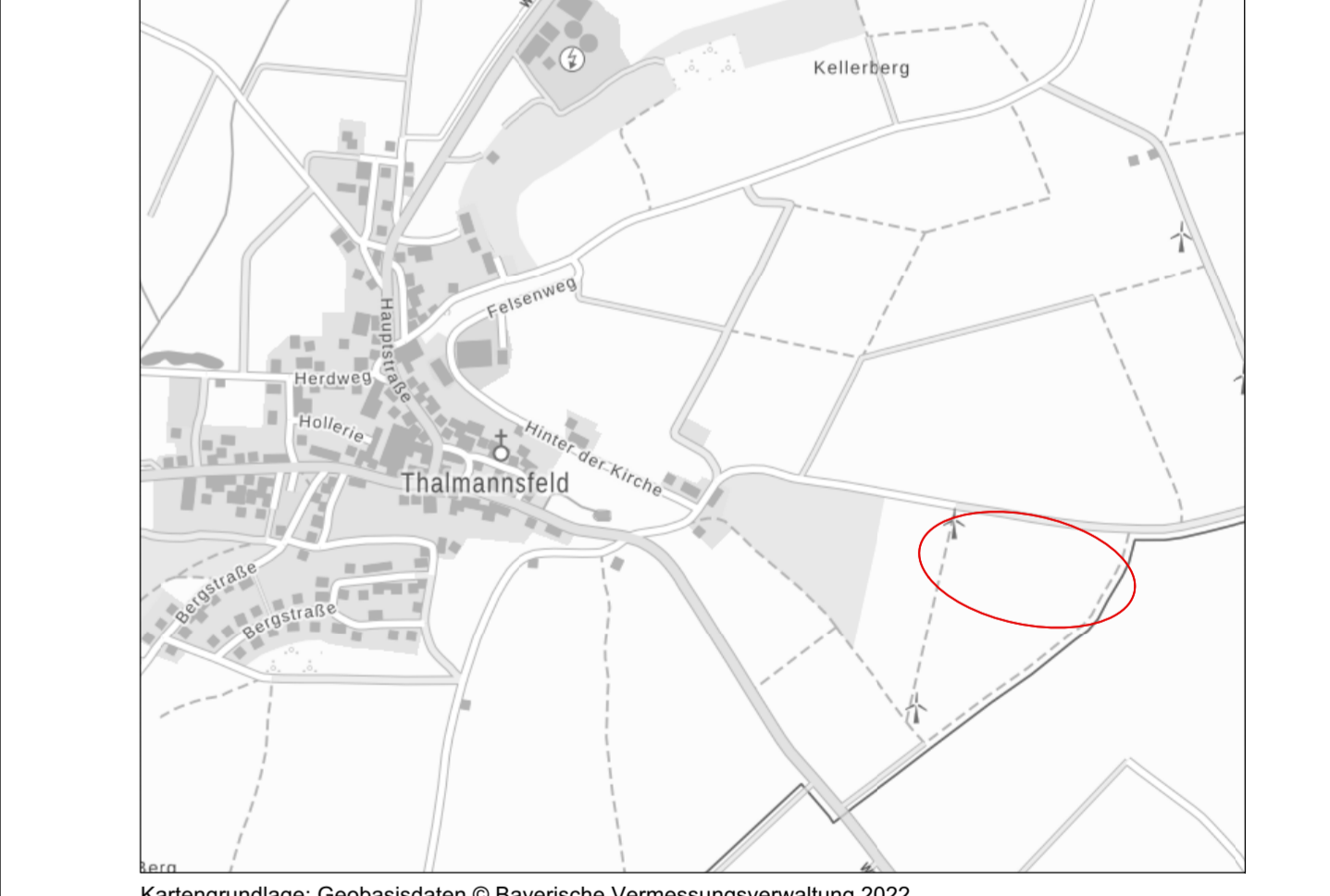
.....
Walter Gloßner
Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Bergen, den

.....
Walter Gloßner
Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Bergen, den

.....
Walter Gloßner
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Gemeinde Bergen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Thalmannsfeld Nr. 8
"Solarpark Thalmannsfeld"



maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz
datum: 16.07.2024

TEAM 4 Bauernschmitt • Wohner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

