



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

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

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)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen

- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
- Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
- Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
- Blühstreifen und Brachestreifen (CEF-Maßnahme für Felderliche)

7. Sonstige Planzeichen

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

Einfriedung Sondergebiet

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Bestehende Windenergieanlage

Funk- und Meldeanlage

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme LfU)

Fernwanderwege (nachrichtliche Übernahme Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

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

Peter Bergler
Erster Bürgermeister

- 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)

Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

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)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 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 400 qm begrenzt.

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
- 3,5 m auf der Sondergebietsfläche
- 5,0 m Wandhöhe (Flachdach, sonstige Anlagen) bzw. Firsthöhe (Satteldach und Pultdach) bei Nebenanlagen
- 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).

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

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

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

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

Müssen die Baumaßnahmen aus logistischen Gründen in der Brutzeit stattfinden, so erfolgen Vergrümpfungsmaßnahmen durch Graben 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 Vergrümpfung durch Errichtung von Holzpfosten im Sondergebiet in einem Abstand von max. 10 m mit Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2m) an den Pfosten erfolgen.

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 im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 7.165 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
Anlage einer naturnahen, geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 2-3 Reihen; fachgerechte Pflege durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“

Maßnahme 3

Anlage von gleichmäßig verteilten Strauchgruppen und Einzelsträuchern; auf 10 m Länge sind 10-15 Sträucher in Gruppen zu pflanzen; auf der Restfläche Anlage von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer autochthonen Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege der Säume in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und Schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „auf den Stock setzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
- Cornus sanguinea* Hartnigel (1,5 – 5 m)
 - Corylus avellana* Haselnuß (2 – 6 m)
 - Crataegus laevigata/monogyna* Weißdorn (bis 10 m)
 - Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen (bis 6 m)
 - Ligustrum vulgare* Liguster (bis 7 m)
 - Lonicera xylosteum* Heckenkirsche (1 bis 3 m)
 - Rosa canina* Hundrose (bis 3m)
 - Rhamnus cathartica* Kreuzdorn (2 – 3 m)
 - Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
 - Sambucus nigra* Schwarzer Holunder (bis 7 m)
 - Salix caprea* Salweide (bis 10 m)
 - Viburnum lantana* Wolliger Schneeball (1 bis 3m)

4.3 Externe Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen

Als externe Ausgleichsfläche und CEF-Maßnahme wird eine Teilfläche der Fl.Nrn. 660 und 661 (32.200 m²), Gmkg. Hausheim, zugeordnet. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden davon 4.165 m² zugeordnet (s. Abgrenzung im Plan). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Felderliche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung nach Vorgabe der Naturschutzbehörden umzusetzen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saamischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

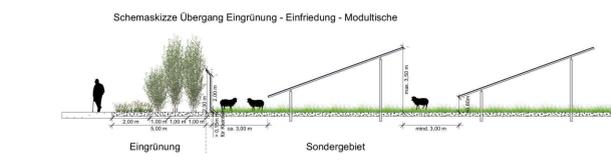
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens 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) 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 einfriedernden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende 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 Bodzone 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.
- Die Oberflächeneinleitung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von Grundwassererschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

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 in starrer Aufstellung zulässig. Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 3,0 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.



- Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedackten Farben zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter, Doppelstabzaun) 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.
- Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeänderungen 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.

- Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
- 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.
- Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 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 (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben (3-fach gedruckt, digital als PDF). Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsselpunkt anzubringen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.



Vorentwurf
Vorhabenträger:
SRE Bau und Betriebs GmbH & Co. KG
Kreiwichstraße 5, 92342 Freystadt

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Burkertshof-Südost"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 26.03.2024