



### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §11 BauNVO)**
  - 2.1. "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Photovoltaikmodulen  
Freiflächenphotovoltaik - Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher
3. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 3.1. Nutzungsschablone
 

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. max. zulässige Grundfläche (GR in qm)
4. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
  - 4.1. Baugrenze
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 5.1. Zufahrt
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - 6.1. Gehölzpflanzung (Sträucher) zu pflanzen
  - 6.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.3. Flächen für den Ausgleich (Extensivgrünland)
  - 6.4. innerbetrieblicher Pflegeweg (als Extensivgrünland)
7. **sonstige Planzeichen**
  - 7.1. Einfriedung durch Zaun

### II. PLANLICHE HINWEISE

8. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
  - 8.1. Flurstücksnummer
  - 8.2. Flurstücksgrenze

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)**
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO § 11 Abs. 2 als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ Fläche für die Nutzung „Photovoltaik“ (PV) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind Photovoltaikanlagen und hierfür betriebsbedingte Gebäude (Kleinbauwerke für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind).
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
GR = 46580 qm
  - 2.2 Zulässig ist die Errichtung von Solar Modulen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über Gelände
  - 2.3 Zulässig sind Kleinbauwerke für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Die Maximalhöhe darf 4 m nicht überschreiten  
Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtgrundfläche von max. 60 qm innerhalb der Baugrenze festgesetzt.
3. **Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 3.1 Für die Errichtung der Module sind ausschließlich Schraub- oder Rammfundamente zu verwenden. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
  - 3.2 Die Dächer der Trafostationen und Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden. Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten. Die maximale Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
  - 3.3 Zufahrten und Pflegeweg sind luft- und wasserdurchlässig als Schotterterrassenflächen oder mit wassergebundener Decke auszuführen.
4. **Einfriedigungen**
  - 4.1 Das Grundstück ist plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Geschlossene Einfriedigungen sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Bei einer alternativen Nutzung der Fläche für Beweidung ist der Bodenabstand der Einfriedung auf mind. 10 cm zu verringern. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,0 m über Gelände. Zauntore sind in Bauart der Zaunkonstruktion anzubringen.
5. **Wasserhaushalt**
  - 5.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu entsorgen. Das an den Modulflächen ablaufende Regenwasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.  
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) sind die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung – AwSV – zu beachten.
6. **Geländeoberfläche**
  - 6.1 Die vorhandene Geländeoberkante darf nicht verändert werden.
7. **Flächenversiegelung**
  - 7.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
8. **Rückbauverpflichtung / Folgenutzung**
  - 8.1 Die Nutzung des „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage „Geierin“ ist nur solange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.  
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randpflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.
9. **Grünordnung**
  - 9.1 **Bodenschutz**  
Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder -verunreinigung sind zu vermeiden. Außerhalb der baulichen Anlagen bzw. notwendigen nutzungsbedingten Überprägung der Oberfläche ist der gewachsene Bodenaufbau zu erhalten. Eine Vollversiegelung von Oberflächen ist außerhalb der Gebäude nicht zulässig. Teildurchlässige Befestigungsweisen sind nur unmittelbar um die Gebäude und im Bereich der Zufahrt zulässig. Es sind ausschließlich betonfreie Fundamente zu verwenden. Zulässig ist weiterhin eine Überdeckung durch Solarmodule.  
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.  
Schädliche Bodenveränderung sind unverzüglich dem Landratsamt zu melden.
  - 9.2 **Grünflächen**  
Die Grünflächen sind mit der Einsaat von standortgemäßem, autochthonen Saatgut (in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland herzustellen und zu erhalten. Bei der Einsaat ist ein Anteil von mind. 40% Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist nach einem Trocken- und damit Absamungsvorgang von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.  
Die Anlage hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen durch eine Fachfirma zu erfolgen.  
Um einen Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.  
Die Anlage hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen durch eine Fachfirma zu erfolgen.  
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 10.1 **Ausgleichsflächen**  
**Eingrünung**  
Das Gelände ist mit einer Heckpflanzung von mind. 5 m Breite einzugrün. Die Hecke ist dreireihig auszuführen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Zwischen Hecke und Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Grünstreifen auszubilden.  
Die Hecke hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind autochthone Pflanzen zu verwenden.  
Um einen Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.  
Die Anlage hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen durch eine Fachfirma zu erfolgen.  
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### Extensivwiese

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Extensivwiese mit mind. 40 % krautigen Pflanzen anzulegen. Sie ist mit standortgemäßem, autochthonem Saatgut (in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde) anzulegen.  
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist nach einem Trocken- und damit Absamungsvorgang von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.  
Die Anlage hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Herstellung der baulichen Anlagen durch eine Fachfirma zu erfolgen.

### 10.2 Artenliste (Gehölze)

- Bäume:
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sträucher:
- Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Cornus sanguinea (Hartegel)
  - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Rosa canina (Hundsrose)

### 11. Artenschutzmaßnahmen

Um das Schädigungs- und Tötungsverbot gem. §44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG ausschließen zu können, darf der Eingriff nicht während der Brutperiode der Feldlerche, zwischen Anfang März und Anfang August, beginnen.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

#### 1 Brandschutz

Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom jeweiligen Bauherrn bei der Objektplanung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, DIN 14090 in der aktuellen Fassung, sowie Art. 5 BayBO. Die dabei aufgeführten Punkte 1 bis 14 sind zu berücksichtigen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.

#### 2 Denkmalschutz

Es wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG verwiesen.

#### Art 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3 Nachbarschaftsrecht

Die Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 sind bei allen Baum- und Strauchpflanzungen zu beachten.  
Geltende Abstände zu benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

#### 4 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stein-schlag und ev. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschuldigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

#### 5 Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 KV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Bau-maßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenägern rechtzeitig zu melden.

### VERFAHRENSVERMERKE

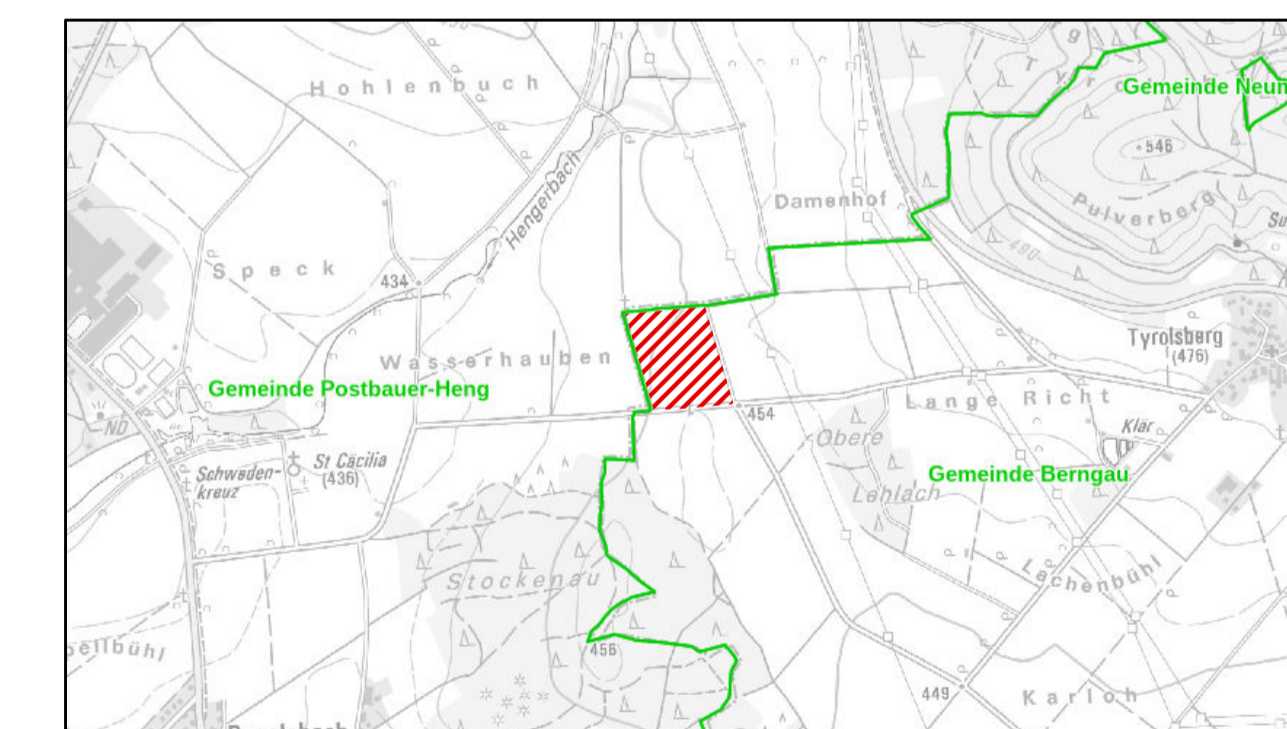
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher 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.
  6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Bergau, den .....
- .....
1. Bürgermeister
- .....
7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt  
Bergau, den .....
- .....
1. Bürgermeister
- .....
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 wird hingewiesen.  
Bergau, den .....
- .....
1. Bürgermeister

## GEMEINDE BERNGAU



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Photovoltaik Geierin" Vorentwurf



Übersichtsplan

#### Planungsträger:

Gemeinde Bergau  
Bahnhofstraße 12  
92318 Neumarkt/OPf.  
Telefon 09181 2912-0  
Fax 09181 2912-150

#### Planung:

### raum + zeit

Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Tobias Nowak und Yvonne Hammes  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Papierstraße 3  
94034 Landshut  
Telefon 0871 23566  
Fax 0871 89006

www.raumzeitlandschaft.de  
landschaftsplanung@raumzeitlandschaft.de



Stand:  
22.09.2021 - Vorentwurf

Maßstab:  
Lageplan  
Übersichtsplan

1:1.000  
1:20.000

