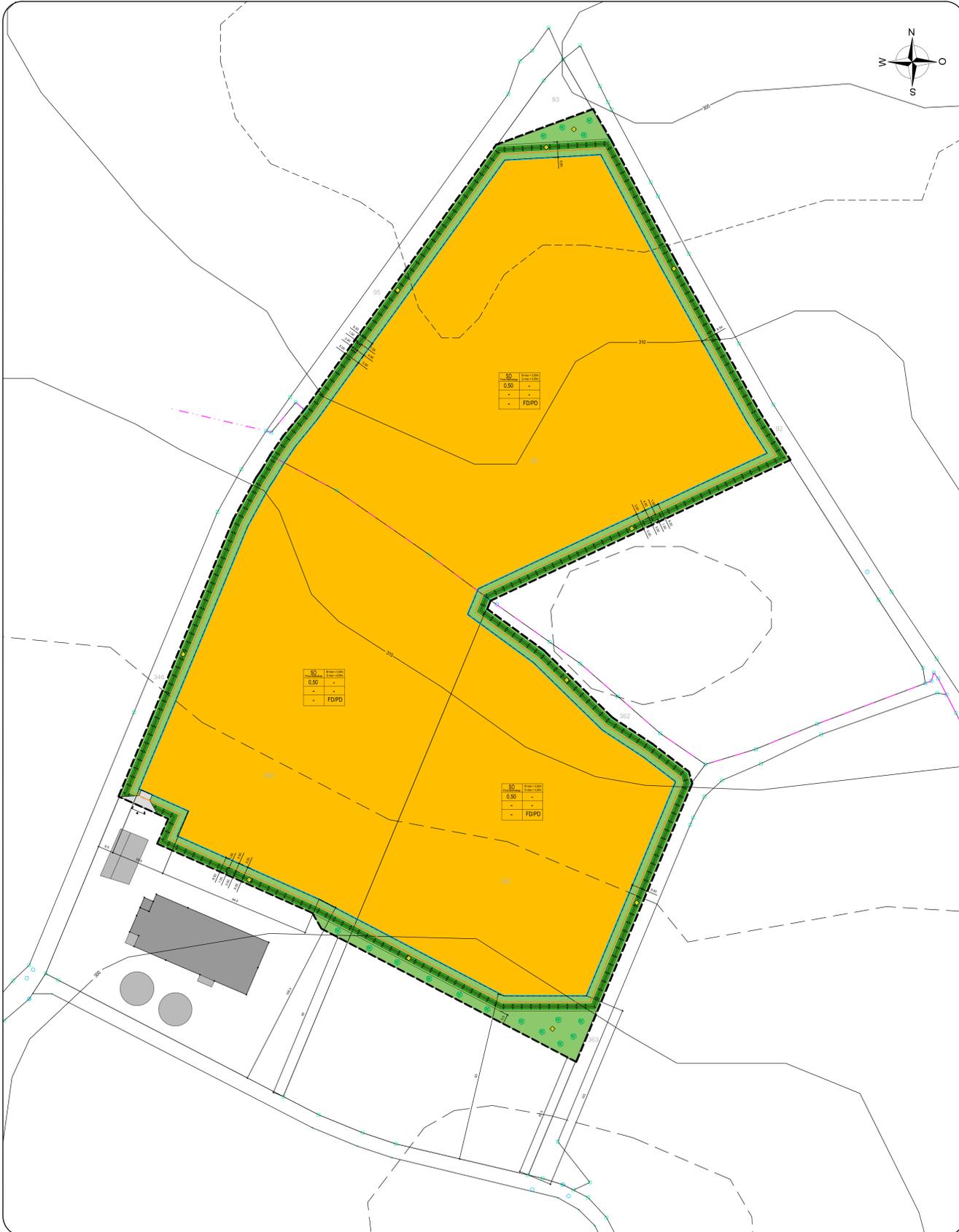


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agrovoltaikanlage an der Bühl" mit integriertem Grünordnungsplan



## ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereich (§9 (26) 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB, § 11 und § 16 ff BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet Agrovoltaik
- M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule
- G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude
- FD / PD Flachdach oder Pultdach

Bauweise, Baufurien, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

--- Baugrenze

Grünflächen (§9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

private Grünflächen zur Entwicklung von Extensivgrünland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen) 3-reihige Heckenpflanzung

Sonstige Planzeichen

--- Katasterbezirk

Darstellung ohne Normcharakter

grenzpunkt genau grenzpunkt sonstiger

Marke, allgemein

Sten, Grenzstein

Ohne Marke

Katasterfestpunkt

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Höhenlinie mit Höhenangabe

geplanter Zaun

Flächenschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung Gebäudehöhe

Grundflächen-zahl GRZ Geschosflächen-zahl GRZ

Baumstanz-zahl BMZ Bäume

max. Zahl der Wohn- u. Geb. Dachform und Dacheinigung

## VERFAHRENSVERMERKE

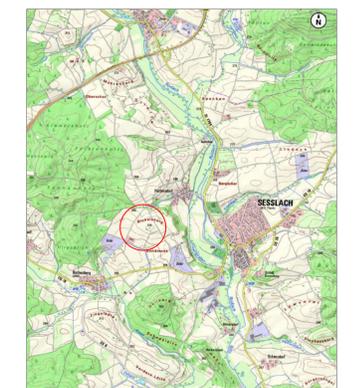
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 19/2020 und im Internet: <https://www.seislach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Einlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2020 hat am 10.11.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2020 hat in der Zeit vom 30.11.2020 bis 04.01.2021 stattgefunden.
  - Der Stadtrat der Stadt Seislach hat am 09.02.2021 in öffentlicher Sitzung die vorgeschlagenen Stellungnahmen behandelt und den Grund der angegebenen Stellungnahmen des geänderten Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2021 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt und im Amtsblatt 06/2021 und im Internet: <https://www.seislach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2021 wurde mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt 06/2021 und im Internet: <https://www.seislach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> bekannt gemacht.
- Die Stadt Seislach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2021 als Satzung beschlossen.
- Seislach, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)
8. Ausgefertigt
- Seislach, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ 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 wird hingewiesen.
- Seislach, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Agrovoltaik" der kombinierten Nutzung für Landwirtschaft, Erzeugung Erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und deren Nutzung, Speicherung oder Veredlung festgesetzt. Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. Schafweidung), Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Nebenanlagen/gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb, sowie Speicherung, Nutzung oder Veredlung des erzeugten Stroms.
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
- B) Bauweise**
- Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Modulen, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.
  - Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
  - Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,50 m nicht überschreiten, (z.B. Wechselrichtergebäude)
  - Für Nebenanlagen (z.B. Wechselrichtergebäude, Trafos, Stromveredlung, Wiegen) sind Grundflächen von 1000 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Bei freistehenden Transformatoren sind Trocken- oder esterbefüllte Olftransformatoren aus Gründen des Wasserschutzes vorzuziehen.
  - Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind analog zum derzeitigen Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes dort zu errichten, zu betreiben und zu warten, dass von ihnen ausgehende Emissionen die gebotenen Lärmschutzschutzgrenzen nach DIN 18005 in angrenzenden Wohn- und Mischgebiet während des Betriebs um min. 10 dB unterschreiten.
  - Je nach Art und Umfang einer geplanten Power-to-X Anlage sowie der Lagerung dieser Erzeugnisse (z.B. Wasserstoff) können zusätzliche Genehmigungen erforderlich sein. Daher sind vor deren Errichtung die entsprechenden Unterlagen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landrates des Coburg zu erlangen und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Besonderen wird auf die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV.) und die Störfallverordnung (12. BImSchV.) verwiesen.
- C) Einfriedung**
- Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von 15-20 cm ohne Sockel herzustellen.
  - Eingefriedet werden darf nur die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule (Baufeld) und der daran angrenzender Randbereich (Nebenanlage und private Grünflächen). Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft eingezäunt zu werden.
  - Verwendung eines grünen Maschendrahtzaunes. Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dieser um grüne Sichtschutzmatten ergänzt werden.
  - Am Tor ist ein Schlüsselbalken für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf den Namen des Anlagebetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzuziehen.
- D) Festsetzungen Zur Grünordnung nach § 1 (6), § 9 (4) BauGB i.V.m § 7 BNatSchG**
- Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
  - Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität
  - Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.
  - Ausgleichsmaßnahmen:
  - Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Schafweide: Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun, sind mit autochthonen Saatgut aus einer krautreichen Wiesensaatung (z.B. G2 Frischweide Produktionsraum 7 von Rieger-Hoffmann, Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller oder vergleichbar) einzusäen und mäßig extensiv zu bewirtschaften. Sollte eine Beweidung zeitweise nicht möglich sein, kann die Beweidung temporär durch eine 2-malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abransport des Mähgutes ersetzt werden.
  - Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A1): Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigen Gras- und Krautkräutern. Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 80% der Fläche, 3-reihig. Breite max. 3,00m, Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m. Pflanzabstand 1,50m, Pflanzreihenabstand in der Reihe 1,0m. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 30-40 cm, 3 Reihen Pflanzauswahl: heimisch und standortgerecht. z.B. Acer campestre Feldahorn Corylus avellana Haselnuss Cotinus sanguinea Hartenpappel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Eucalyptus europaeus Schlehe Prunus spinosa Faltrrose Rosa arvensis Hundrose Rhamnus cathartica Pflanz-Kreuzdorn Die Kraut- und Wiesensäume sind ebenfalls mit autochthonem Saatgut einzusäen und 2 malig im Jahr zu mähen. Alternativ ist in diesem Bereich mulchen gestattet.
  - Entwicklung zur extensiven artenreichen Krüden- & Strauchweide mit Blüthenbestand (Ausgleichsmaßnahmen A2): Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut aus einer krautreichen Wiesensaatung (z.B. G2 Frischweide Produktionsraum 7 von Rieger-Hoffmann, Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller oder vergleichbar) einzusäen und mit heimischen (Wild-) Obstbäumen (Hochstamm) im Abstand von 10m zu bepflanzen. Als geeignete Lokaltypen werden unter anderem angesehen: Apfel, Hüberrts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Lukenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstapfel, Erbapfel, Hauzapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Mauzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafrose, Winterapfel, Winterambur, Birne, Dörrstreuweiser Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenpf., Gelbmäster, Palmischbirne, ... Sonstige: Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämling)
  - Die Flächen sind 1 mal im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abransport des Mähgutes zu mähen oder extensiv zu bewirtschaften. Über den Winter ist die Vegetation zu belassen, um den Wildtieren Deckung und Äsung zu bieten. Auf den Flächen sind darüber hinaus je 1 bis 2 Biotopelemente (Totholz- oder Steinhaufen) von je 2 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen.
  - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen über 15 % bis zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.
  - Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.
  - In den Einfahrtbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. Schafentrieb) ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen und entsprechend notwendige Zufahrtsmöglichkeiten zu errichten.
  - In den Bereichen von Wegekreuzungen, sonstigen Zugänge (z.B. Schafentrieb) sowie in den Ein- und Ausfahrtbereichen der Anlage sind bei der Heckenpflanzung Sichtreiecke zu berücksichtigen und entsprechend im Winkel von 45° keine Hecken zu pflanzen.
  - Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.
  - Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Einfriedungen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der "Photovoltaikanlage" ist das Verhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie bauliche Bindung entfällt. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage sind blendarme Module zu verwenden. Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis verwendet werden, d.h. es sind keine Module zu verwenden, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen.
- HINWEISE**
- Denkmalschutz**  
Für Bodendenkmalfeststellungen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. BvD i. d. BvD i. d. BvD notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten Bodendenkmalfeststellungen gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verfalls betrifft die Untere Denkmalschutzbehörde, die die Anzeige an den Finder weiterleitet, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.
- Drainagen**  
Sollten während der Bauphase Drainagen zerstört werden, so sind diese von Vorhabensträger/ Betreiber funktionsfähig wiederherzustellen.
- Durchführungsvertrag**  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in landwirtschaftlich Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsstellen, einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u.a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.

**Alllasten**  
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädlich Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Coburg umgehend zu informieren.

**Brandschutz**  
Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (als Papierform, 1x digital PDF). Der Plan soll min. die Zutrittsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, sowie die nächste Löschwasserreservoirung enthalten.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### "Agrovoltaikanlage an der Bühl"

#### Planteil A und Textteil B

Gemeinde: Stadt Seislach  
vert. durch den Bürgermeister  
Marktplatz 98  
96145 Seislach

Vorhabensträger: Martin Poek  
Hattersdorf 6  
96145 Seislach

Bauort: Flurst. Nr.: 94  
Gemarkung: Hattersdorf  
Flurst. Nr.: 360, 361, 362  
Gemarkung: Rothenberg

Gemeinde: Seislach, den \_\_\_\_\_  
Stadt Seislach

Entwurfverfasser: Hiltburghausen, den \_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pfränger

Entwurfverfasser: **bau projekt**  
BAUPLANUNG  
ENTWURF & DESIGN  
BAUBETREUUNG

Marienstr. 5  
96145 Hiltburghausen  
Tel.: 0 38 85 70 31 27  
Fax: 0 38 85 70 37 50  
Funkt.: 0170 9 00 11 78  
e-mail: bau@bau-projekt.de  
info@bau-projekt.de  
Internet: http://www.bau-projekt.de

Maststab 1:1000 Hiltburghausen, 27.05.2021