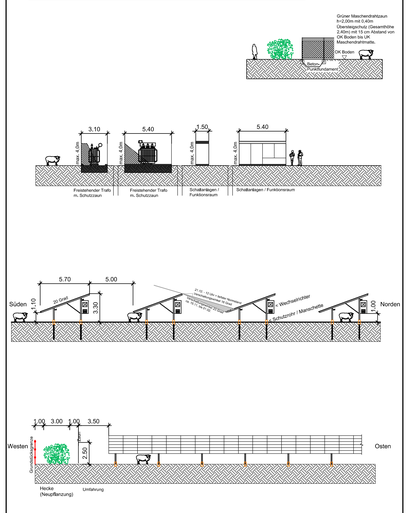
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan
# "Agrovoltaikanlage am Langen Rasen"

## Planteil - A

Copyright Alkisdaten; Stand 15.02.2021
Kartengrundlage

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINER MÖGLICHEN AUSFÜHRUNG DER MODULREIHEN, ZAUNANLAGE UND TECHN. ANLAGEN




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 06/2021 und im Internet: https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 hat vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 06.07.2021 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Grund der angegebenen Stellungnahmen des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 beteiligt und im Amtsblatt 15 und im Internet: https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2021 wurde mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt 15 und im Internet: https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen bekannt gemacht.

7. Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Seßlach, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Seßlach, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

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.

Seßlach, den _____

_____ (Siegel)
Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet Agrovoltaik

M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule

G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude

FD/PD/SD Flachdach oder Pultdach oder Satteldach (ggf. kl.Stall)

Bauweise , Baulinien, 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

Nachrichtliche Übernahmen

| | grenzpunkt genau | grenzpunkt sonstiger |
|---|---|---|
| Marke, allgemein | | |
| Stein, Grenzstein | | |
| Ohne Marke | | |

Katasterfestpunkt

Flurstücksgrenze

414 Flurstücksnummer

370 Höhenlinie mit Höhenangabe

geplanter Zaun

geplante Modulreihen

geplante Nebengebäude/-anlagen zur Erzeugung, Speicherung Nutzung und Veredelung (1- Wasserstoff / 2- Offenstall)

geplante Einfahrten / Tore

geplante Zufahrten

Versorgungsleitungen

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Art der baul. Nutzung | Gebäudehöhe |
| Grundflächen-zahl GRZ | Geschossflächen-zahl GFZ |
| Baumassen-zahl BMZ | Bauweise |
| max. Zahl der Wohng. je Geb. | Dachform und Dachneigung |

## Textteil - B

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§11 bis 23 BauNVO**

1. Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets 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 Veredelung festgesetzt.
Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung ( z.B. Schafbeweidung), Errichtung von Photovoltaikfreifeldanlagen und Nebenanlagen/-gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb, sowie Speicherung, Nutzung oder Veredelung des erzeugten Stroms.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §16 und 17 BauNVO für Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

B) **Bauweise**

1. Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Module, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.

2. Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten.

3. Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,00 m nicht überschreiten. ( z.B. Wechselrichtergebäude)

4. Für Nebenanlagen(z.B. Wechselrichtergebäude, Trafo, Stromveredelung, Wege) sind Grundflächen von 1000 m² zulässig.

5. Bei freistehenden Transformatoren sind Trocken- oder esterbefüllte Öltransformatoren aus Gründen des Wasserschutzes vorzuziehen.

6. Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind analog zum derzeitigen Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes derart zu errichten, zu betreiben und zu warten, dass von ihnen ausgehende Emissionen die gebotenen Lärmschutzhöchstgrenzen nach DIN 18005 in angrenzenden Wohn- und Mischgebiet während des Betriebs um min.10 dB unterschreiten.

7. Je nach Art und Umfang einer geplanten Power-to-X Anlage sowie der Lagerung derer Erzeugnisse (z.B. Wasserstoff) können zusätzliche Genehmigungen erforderlich sein. Daher sind vor deren Errichtung die entsprechenden Unterlagen der Unteren Immisionsschutzbehörde des Landratsamtes Coburg schriftlich vorzulegen und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Besonderen wird auf die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) verwiesen.

8. Bis die umlaufenden Hecken dicht und hochgewachsen sind, sind Sichtschutzmatten nach Bedarf an den östlichen Teil des Zauns anzubringen.

C) **Einfriedung**

1. Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt.
Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von 15- 20 cm ohne Sockel herzustellen.

2. Eingefriedet werden darf nur die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule (Baufeld) und der daran angrenzender Randbereich (Nebenanlage und private Grünflächen). Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

3. Verwendung eines grünen Maschendrahtzaunes.
Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dieser um grüne Sichtschutzmatten ergänzt werden.

4. Am Tor ist ein Schlüsselsafe für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf Namen des Anlagenbetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusehen.

D) **Festsetzungen Zur Grünordnung nach §1 (6), §9 (4) BauGB i.V. m §7 BNatSchG**

1. Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2. Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität
2.1 Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem. §9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.

3. Ausgleichsmaßnahmen:
3.1 Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Schafsweide:
Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun, sind mit autochthonen Saatgut aus einer krautreichen Wiesenmischung (z.B. 02 Frischewiese Produktionsraum 7 von Rieger-Hofmann,Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller oder vergleichbar) einzusäen und mäßig extensiv mit Schafen zu beweiden.
Sollte eine Beweidung zeitweise nicht möglich sein, kann die Beweidung temporär durch eine 2 malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähgutes ersetzt werden.

3.2 Pflanzung einer 3 reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A1):
Pflanzung einer 3 reihigen Hecke mit beidseitigen Gras- und Krautsäumen.
Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 80% der Fläche, 3 reihig, Breite max. 3,00m, Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m.
Pflanzreihenabstand 1,50m, Pflanzanstand in der Reihe 1,0m.
Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 30-40 cm, 3 Reihen
Pflanzenauswahl: heimisch und standortgerecht

| | |
|---|---|
| z.B. Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus cathartica | Purgier-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.

3.3 Entwicklung zur extensiven artenreichen Blüh- & Kräuterwiese mit stehender Vegetation über den Winter (Ausgleichsmaßnahmen A2):
Die Flächen sind mit autochtonem Saatgut aus einer Wiesenmischung mit mind. 50 % Krautanteil (z.B. 01 Blumenwiese Produktionsraum 7 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar) einzusäen.
Die Flächen sind 1 mal im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähguts zu mähen oder extensiv zu beweiden.
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 Biotopbausteine (Totholz- oder Steinhaufen) von je 2 m² Grundfläche vorzusehen.

3.4 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.

3.5 Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Spritzmitteln sowie Modulreinigungsmitteln mit wassergefährdeten und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.

3.6 In den Einfahrtsbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. Schafeintrieb) ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen und entsprechend notwendige Zufahrtsmöglichkeiten zu errichten.

3.7 In den Bereichen von Wegekreuzungen, sonstigen Zugänge (z.B. Schafeintrieb) sowie in den Ein- und Ausfahrtsbereichen der Anlage sind bei der Heckenpflanzung Sichtdreiecke zu berücksichtigen und entsprechend im Winkel von 45° keine Hecken zu pflanzen.

3.8 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.

3.9 Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem Bebauungsplan vorbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der "Photovoltaikanlage" ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.

3.10 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.

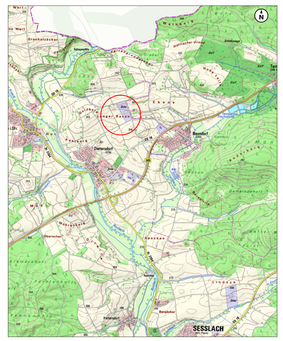
**HINWEISE**

Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler 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 Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.
Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

Drainagen
Sollten während der Bauphase Drainagen zerstört werden, so sind diese vom Vorhabenträger / Betreiber funktionsfähig wiederherzustellen.

Durchführungsvertrag
Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in landwirtschaftliche Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile, einschließlich Ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Zum vorhabensbezogenen 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.

Brandschutz
Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4x Papierform, 1x digital PDF) Der Plan soll min. die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, sowie die nächste Löschwasserversorgung enthalten.




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan

"Agrovoltaikanlage am Langen Rasen"

## P l a n t e i l A u n d T e x t t e i l B

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

Vorhabensträger: Julian Großkreuz
Am Kuhtrieb 6
96145 Seßlach

Bauort: Flurst. Nr. :286
Gemarkung: Dietersdorf

Gemeinde:
Seßlach, den _____
Stadt Seßlach

Entwurfsverfasser:
Hildburghausen, den _____
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pfränger

Entwurfsverfasser :


bauprojekt
BAUPLANUNG
ENTWURF & DESIGN
BAUBETREUUNG

Dierk Pfränger
Diplom - Bauingenieur (TU)

Marienstraße 5
98 646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 / 70 31 27
Fax: 0 36 85 / 70 37 00
Funk: 0170 / 9 00 11 78
e-mail: bauprojekt_Pfraenger@t-online.de
info@bauprojekt-pfraenger.de
Internet: http://www.bauprojekt-pfraenger.de


Maßstab 1:1000

Hildburghausen, 27.09.2021