

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"Solarpark Heilgersdorf" mit Grünordnungsplan**

**für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,**

**in der Planfassung vom 12.06.2018**

**Stadt Seßlach, Landkreis Coburg**

Entwurf

Änderungsplanung:

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Weitramsdorf, 12.06.2018

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 12.06.2018 wird folgendes festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB**

Bestandteil zum Bebauungsplan "Solarpark Heilgersdorf" zum Entwurf in der Planfassung vom 12.06.2018

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet **(SO)** für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.

Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,50. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modultischreihenlänge für die Berechnung der fiktiv überbauten Fläche. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Stellplätze oder Zufahrten werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikstationen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten, sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.

#### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikstationen wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Die max. Zaunhöhe wird mit 2,50 m, inkl. 15 cm Bodenfreiheit und Übersteigschutz festgesetzt.

## 5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikstationen sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

## 6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/Mittelsäugetern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

## 7. Emissionen

Die Gleichrichter sind so aufzustellen, dass es zu keinen Belästigungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern kommt. Die Immissionsrichtwerte müssen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

## 8. Grünordnungsfestsetzungen

### 8.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen der Planungsgebiete sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

### 8.2 **Ausgleichsmaßnahmen A1** (Fl. Nr. 573, 574, Gmkg. Heilgersdorf)

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2xv oB 80/100) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Raster: 1,50,m x 2,00 m. Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen von 2 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/ Rückschnitt zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

#### Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

### **Ausgleichsmaßnahme A2    Fl. Nr. 690, Gmkg. Seßlach**

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist das landwirtschaftliche Grundstück Fl.-Nr. 690 der Gmkg. Seßlach mit 9.077 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht noch aus und erfolgt vor Fertigstellung des Entwurfes des Bebauungsplans. Anschließend werden diese Festsetzungen in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

### 8.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

### 8.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

### 8.5 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

## 9. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Stationen vollständig zu beseitigen.

## 10. Sonstige Festsetzung

Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.

## **C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen**

### **1. Landratsamt Coburg**

#### **Untere Straßenbehörde:**

Es ist darauf zu achten, dass die Erschließung ausschließlich über die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße und Flurwege erfolgt. Es darf keine zusätzliche Zufahrt an der CO 9 zur Photovoltaik-Freiflächenanlage angelegt werden

#### **Untere Wasserbehörde:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche A2 (Flurstück 690 der Gemarkung Seßlach) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Rodach liegt, das in seiner Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten ist (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Deshalb empfehlen wir, die dort geplanten Maßnahmen unbedingt mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.

### **Immissionsschutz:**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubimmissionen an den geplanten Photovoltaik-Anlagen kommen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

### **Kreisbrandrat:**

Bei jedem Zugang des Solarparks ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzubringen.

Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4x Papierform, 1 x digital PDF).

Der Plan soll mindestens die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren sowie die nächste Löschwasserversorgung enthalten.

Sofern die Anlage mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegt, sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren (a.a. Gesamtmasse 16 t, Achslast max. 10 t) einzuhalten.

## **2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### **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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

## **3. Bayernwerk Netz GmbH**

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100.

**Teil B und Teil C:** Bestandteil zum Bebauungsplan „Solarpark Heilgersdorf“ mit  
Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg- Vorentwurf

Die bayernwerk Netz GmbH übernimmt für die Richtigkeit der Lage keine Gewähr, sondern weist darauf hin, dass die tatsächliche Lage ausschlaggebend ist.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, den 17.04.2018

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach