

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

**zum**

**Bebauungsplan**

**"Solarpark Heilgersdorf" mit Grünordnungsplan**

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

**in der Planfassung vom 11.09.2018**

**Stadt Seßlach, Landkreis Coburg**

**S A T Z U N S E X E M P L A R**

Änderungsplanung:

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

## **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 11.09.2018

#### 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, den südlich gelegenen Aussiedlungen und beim östlich gelegenen Friedhof 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

#### **Ausgleichsmaßnahme 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

**Ausgleichsfläche A2, Fläche auf Fl. Nr. 690, Gmkg. Seßlach**

Ausgangszustand:

Intensiv genutzte Wiesenfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Amphibien und Libellen

Maßnahme:

Umwandlung in eine extensive kräuterreiche Wiese durch Aufreißen der Fläche und Neuansaat mit einer autochthonen Feuchtwiesenmischung von Rieger Hofmann oder vergleichbare Anbieter. Mahd 1 x jährlich, jeweils nur die Hälfte der Fläche nicht vor dem 01. Juli mit Abtransport des Mähgutes. Ohne Düngung und Pestizideinsatz.

Anlage von 3 Tümpeln als Stillgewässer mit einer Größe von jeweils ca. 300 m<sup>2</sup> mit unterschiedlich tiefen Wasserzonen, an der tiefsten Stelle bis 1,50 m tief.

Der Boden soll wasserundurchlässig sein, bzw. künstlich verdichtet werden (Lehm, keine Folie). Ein Mindestabstand von 10 m zu bewirtschafteten Flächen und Wegrändern ist einzuhalten.

Es darf kein Wasser von intensiv genutzten Ackerflächen zulaufen.

Zumindest eine teilweise Sonneneinstrahlung des Gewässers ist sicherzustellen.

Zur Schaffung kleiner Landzungen ist ein unregelmäßiger Uferrand anzulegen. Der Gewässerrand muss an mehreren Stellen flach auslaufen, zur Entwicklung von Flachwasserzonen. Mindesttiefe vom Gewässerrand 20 cm.

Anpflanzungen sind nicht vorgesehen, das neu geschaffene Gewässer wird sich selbst überlassen.

Anlagen von Kleingewässern, die sich aus Grundwasser und Bachwasser speisen sind lt. Art. 68 Wasserhaushaltsgesetz meldepflichtig.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.

### 8.3 Vollzugsfristen/Grunddienstbarkeiten

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.

Falls die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht in das Eigentum der Stadt überführt werden, ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu bestellen.

### 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, Boden- und Gewässerschutz

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.

Durch regelmäßige Kontrolle des pH-Werts und maßvolle Zugabe von entsprechenden Düngern ist die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit sicherzustellen und eine mögliche schädliche Bodenveränderung zu vermeiden. Die Beprobung und eine mögliche Düngung sind mit dem zuständigen AELF abzustimmen.

## 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 Zufahrtmöglichkeiten 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. Wasserwirtschaftsamt Kronach**

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das von den Modulflächen ablaufende Niederschlagswasser soll bevorzugt in den Untergrund versickert werden. Kann die ordnungsgemäße Versickerung nicht gewährleistet werden, ist durch den Vorhabenträger die oberirdische Ableitung der zu entsorgenden Niederschlagswasser unbeschadet Dritter sicherzustellen.

Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

Die Einbauart der Elemente ist so zu wählen, dass eine Kontamination des Bodens, z.B. durch Schwermetallbelastung verhindert wird.

Sofern im Planungsgebiet Meliorationsmaßnahmen in Form von Bodenentwässerungsanlagen (Drainierungen) vorhanden sind, die bei Beeinträchtigungen Auswirkungen auf die Entwässerungsfunktion von Drainierungen angrenzender Flächen haben, ist deren Funktionsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Im Rahmen der weiterführenden Planung ist die Ausgleichsmaßnahme A2 mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Wasserrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.

Durch regelmäßige Kontrolle des pH-Werts (alle 5 Jahre) und maßvolle Zugabe von entsprechenden Düngern ist die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit sicherzustellen und eine mögliche schädliche Bodenveränderung zu vermeiden. Die Beprobung und eine mögliche Düngung sind mit dem zuständigen AELF abzustimmen.

## **3. 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)).

#### **4. 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.

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 11.09.2018

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach