

## **Anlage 1**

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

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Großheirath"  
mit Grünordnungsplan**

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

**in der Planfassung vom 08.12.2021**

**Gemeinde Großheirath, Landkreis Coburg**

### **VORENTWURF**

Planverfasser :

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

## **B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 08.12.2021 wird folgendes festgesetzt:

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

Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Großheirath"  
zum Vorentwurf in der Planfassung vom 08.12.2021

#### 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

Der Versiegelungsgrad innerhalb der SO-Fläche (Schotterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt) beträgt max. 5 %.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung von Technikstationen, Löschwassereinrichtungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. Ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen u. Technikstationen) wird insgesamt auf maximal 3,20 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 2,20 m inkl. Übersteigschutz begrenzt.

#### 5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

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

## 6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,20 m hohen Zaun inkl. Übersteigschutz (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/Mittelsägern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über Erdreich zu beginnen.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

## 7. Brandschutz

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind vor Baubeginn mit der Brandschutzstelle im Landratsamt festzulegen. In Abstimmung mit ihr ist gleichzeitig ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4\* Papierform, 1\* digital im pdf-Format) und an der Rettungsleitstelle zu hinterlegen. Dabei ist eine Kontaktstelle zu benennen, die Tag u. Nacht erreichbar ist. Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und zur Löschwasserversorgung sind ggf. den Planungen zugrunde zu legen. Ein gewaltfreier Zugang ist der Feuerwehr über geeignete Maßnahmen jederzeit zu gewähren. Eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr nach Inbetriebnahme ist Pflicht.

## 8. Grünordnungsfestsetzungen

### 8.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände, die unmittelbar an das Planungsgebiet grenzen, sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Im Rahmen des Bodenschutzes wird festgelegt, dass das Befahren des Ackerbodens mit Baufahrzeugen nur wenn die Befahrbarkeit des Bodens gegeben ist oder leichter Frostlage angestrebt werden soll, um nachhaltige Bodenverdichtungen zu verhindern. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und ggf. verdichteter Boden wieder aufzulockern.

### 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 - Freilandanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

### Oberflächen auf privatem Grund

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

### 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 dieser 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.

#### Rückbauverpflichtung

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

#### Sonstige Festsetzung

Es sollen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden. Andernfalls sind Einträge in die Natur bei Beschädigung und Recycling durch geeignete Maßnahmen wirksam zu verhindern. Zur Verhinderung störender Fernwirkung sind blendarme Module zu verwenden. Relevante Immissionsorte sind durch einen Gutachter hinsichtlich Beeinträchtigung oder Behinderung zu beurteilen und ggf. wirksame Maßnahmen dagegen vorzusehen.

#### 8.2 Ausgleichsmaßnahmen und Pflegemanagement innerhalb der Zaunfläche:

- Die gesamte Fläche wird mit reiner Kräuteransaat nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingesät. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mähgang nach Bedarf, max. jedoch Mahd 1-2 mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Eine extensive Beweidung mit Schafen ist wünschenswert, (<1 GV/ ha).
- Mulchen unter den Modultischen und in den Bereichen zwischen den Modulreihen ist zugelassen, in Abhängigkeit von der Aufwuchsmasse
- Abtransport des Mähgutes auf den Um- und Durchfahrten ist im Jahr 1-2 x zur Aushagerung der Fläche anzustreben.

#### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Zaunfläche:

##### **Ausgleichsfläche A1** **Pflanzfläche Hecke**

**6.028 m<sup>2</sup>**

##### Ausgangszustand:

Ackerfläche

##### Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

##### Maßnahme:

5 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen autochthonen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,00 m x 2,00 m.

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

## Pflanzliste

### 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**

#### **Blühstreifen**

**8.031 m<sup>2</sup>**

#### Ausgangszustand:

Ackerfläche

#### Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

#### **Maßnahme:**

26 m breiter Blühstreifen

Umwandlung von Ackerland östlich des Waldrandes in extensives Grünland durch Aussaat eines Blühstreifens mit geeigneter Saatgutmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, mit einem Krautanteil von mindestens 50% und geringen Anteil an Leguminosen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet.

Pflegekonzept:

Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes in den ersten 2 Jahren, anschließend Mahd einmal im Jahr, ab dem 15. Juni.

## C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

### 1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Teil B und C:** Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Großheirath“ mit  
Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Gemeinde Großheirath, Lkr. Coburg  
Vorentwurf 08.12.2021

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, 08.12.2021



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