

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

zum

Bebauungsplan

"Solarpark Lechenroth" mit Grünordnungsplan

für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,

in der Planfassung vom 19.09.2017

Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

ENTWURF

Änderungsplanung:

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



Weitraamsdorf, 19.09.2017

B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 19.09.2017 wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum Bebauungsplan "Solarpark Lechenroth"

zum Entwurf in der Planfassung vom 19.09.2017

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 0,55, eingeschränkt durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze. 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 mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zugelassen. Bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Löschwassereinrichtungen, Kameramasten) sind außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der Modulreihen und Technikstationen wird insg. 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. Höhe der Einfriedung beträgt 2,50 m über Geländeoberkante inkl. 15 cm Bodenfreiheit und Übersteigschutz.

Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton zu versehen. Sie können auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

5. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem mindestens 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 Verlauf der Einfriedung ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

6. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

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

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2 xv oB 80/100) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Raster: 1,00 m x 1,00 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 ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortgerechtes 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

A2

Die außerhalb der Einfriedung verbleibende Grünfläche entlang der Kreisstraße CO 16 ist in extensives Grünland umzuwandeln. Die Umwandlung erfolgt durch eine Kräuter-Grasmischung (Rieger-Hofmann Nr 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum). Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet. Die Flächen dürfen höchstens alle 2 Jahre zur Hälfte gemäht werden.

Für die Ausgleichsflächen auf privatem Grund ist eine Grunddienstbarkeit zu bestellen.
Für die Flächen unter den Solaranlagen wird die Selbstbegrünung festgesetzt.

7.3 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.

7.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Befestigung der inneren Verkehrsflächen nicht zulässig.

7.5 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.

8. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu beseitigen. Die Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

9. Sonstige Festsetzung

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

C. Nachrichtliche Übernahmen / 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.

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.

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Niederschlagswasser

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 in den Untergrund nicht gewährleistet werden, ist durch den Vorhabenträger die oberirdische Ableitung der zu entsorgenden Niederschlagswässer unbeschadet Dritter sicherzustellen.

Reinigung der Photovoltaikmodule

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

Verzinkte Flächen

Niederschlagswässer von verzinkten Flächenelementen sind infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen stark schwermetallbelastet. Durch eine Beschichtung der verzinkten Bleche (Pulverbeschichtung, Lackierung) kann eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden. Eine qualitative Behandlung der Dachflächenabwässer ist dann nicht erforderlich.

Oberflächengewässer

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.

Altlasten, Deponie, Bodenschutz

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Aus der Bodenschätzungskarte und der historischen geologischen Karte ist ersichtlich, dass vor allem im östlichen und nordöstlichen Bereich sandige Böden vorherrschen, die eventuell zur Versauerung neigen. Da die vermutlich verzinkten Ramppfähle vor allem bei niedrigen pH-Werten nicht unerhebliche Mengen an Zink an den Boden und in das Sickerwasser abgeben, sollte hier mit maßvollen kalkhaltigen Düngergaben entgegengewirkt werden. Sinnvoll wäre diese Maßnahme natürlich auch in Hinblick auf eine Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftliche Fläche, um unnötige Schadstoffeinträge zu vermeiden und die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Dies wäre mit dem zuständigen AELF abzustimmen.

3. Bayerischer Bauernverband

Das bei Anpflanzungen die Grenzabstände eingehalten werden insbesondere für die Anpflanzungen entlang an Wegen und landwirtschaftlichen Grundstücken

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anpflanzungen entlang der Wege auch immer entsprechend gepflegt werden, damit es nicht zu Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs kommt. Evtl. wäre auch über einen höheren Grenzabstand im Rahmen der Planung nachzudenken als der gesetzliche Grenzabstand erfordert.

Sollten die landwirtschaftlichen Feld- und Waldwege durch die Baumaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden, sind diese auf Kosten des Unternehmensträgers in Ordnung zu bringen.

4. Untere Straßenverkehrsbehörde

Es darf keine zusätzliche Zufahrt an der CO 16 zur Photovoltaik-Freiflächenanlage angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über den bereits südlich der Fläche vorhandenen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 115 der Gemarkung Lechenroth zu erfolgen. Die gem. Art. 24 Abs. 1 Buchst. b BayStrWG vorgeschriebene Anbaubeschränkungszone von 30 m ist einzuhalten. Der Verkehr entlang der CO 16 darf durch Reflexionen nicht geblendet und beeinträchtigt werden (Aufstellanordnung und -winkel der Module). Eine Verkehrsgefährdung ist dadurch zu verhindern. Es besteht damit Einverständnis, dass evtl. vorgesehene Sichtschutzzäune, Hecken und/oder Sträucher innerhalb der Anbaubeschränkungszone (ab 15 m) aufgestellt bzw. angelegt werden. Die Anbauverbotszone muss wegen den Sichtverhältnissen von jeglicher Bebauung oder Anpflanzung freigehalten werden.

5. Hinweis zum Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im neu zu bebauenden Bereich der Photovoltaik - Anlage Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Anlagenbetreibern der Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Einschränkung zu dulden.

6. Hinweis zu Altlasten

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

7. Kreisbrandrat

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (**3x** Papier laminiert, **1 X** PDF) ist vor Inbetriebnahme vorzulegen. Es ist am Tor ein Schild mit Angaben der Erreichbarkeit der Verantwortlichen anzubringen.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 19.09.2017

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

