



LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist,
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2152-1-4), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
 - dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- max. Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl
- Laufende Nummer der Nutzungsschablone



A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung Fläche zur Stromerzeugung - Photovoltaik - Anlage festgesetzt.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Anpassung an das Gelände ist bei den Modulen zulässig



3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

maximale Bauhöhe
 - Modulisch max. 5,00 m über OK Gelände
 - Technikgebäude max. 5,00 m über OK Gelände
 - Einfriedung max. 3,00 m hoch einsch. Überstiegschutz
 - Kameramast: H = max. 6,00 m



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Zufahrt



5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Mobilfunk



6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) hier: Entwicklung von strukturreichen Heckenabschnitten mit artenreichen Wildkrautsäumen

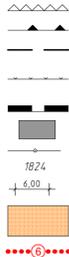


Ein- bis dreireihige Hecke aus Pflanzenliste 7.2



7. Sonstige Planzeichen

- Bauverbotszone Bundesautobahn
- Baubeschränkungszone Bundesautobahn
- Privilegierungsbereich 200 m
- Einräumung: neu max. 3,00 m hoch, ohne Sockel, Abstufstiefe: 0,00 m
- Bodenfreiheit für Kleinstbauten: 15 cm
- Verlauf der Einfriedung ist innerhalb der SO-Fläche variabel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandenes Gebäude
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Flurstücknummern
- Maßzahl in Meter
- Solarfeld aus Bebauungsplan "Rottenbach I"
- Langlaufzentrum Lautertal-Neukirchen / Lope mit Nummer



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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 - Anlage festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erzeugung, 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 - Anlage 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 0,60. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und untersten Module auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modulschreitlänge 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 überbauten 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 Module und der Technikstationen wird insgesamt auf maximal 5,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 6,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
 Die max. Zaunhöhe wird mit 3,00 m, inkl. ca. 15 cm Bodenfreiheit und Überstiegschutz festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

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

6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 3,00 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Farbton auszuführen. Um Kleintieremittelungen das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante ein ab ca. 15 cm über Erdreich zu beginnender, durchlaufender Zaunsockel unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1. Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

M1 Der Bestand von zwei Berg-Ähren am südwestlichen Rand des nördlichen Modulfeldes wird erhalten und während der Baumaßnahmen geschützt.

A1

Außerhalb des Zaunes werden Heckenanschnitte angepflegt in naturnahen Heckenstrukturen (Mittelstufenqualitäten: Hei, 2xv, 125-150, VSt, 3-4 Tr, 60-100). Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heilern mindestens 15 %. Die gehölzfreien Stämme der Hecken werden eingesägt mit krautreicher Wiesensmischung von regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“, die Wiese wird zweimal im Sommer gemäht, das Mahgut muss abtransportiert werden. Der erste Schnitt erfolgt Mitte bis Ende Juni, der zweite Schnitt gegen Ende des Sommers. Alternativ zum Regensaatgut ist eine Heubrennmasse mit Mahgut einer nahegelegenen extensiven Wiesenfläche (Spenderfläche) zulässig.

Bei den 5,00 m bis 10,00 m breiten Ausgleichsstrassen, auf denen im Winter bei ausreichender Schneelage Langlaufloopen gespurt werden dürfen, werden abschnittsweise nur einreihige Gehölzstreifen entlang der Einzäunung gepflanzt.

A2

Auf den eingezäunten Flächen (= Sondergebietsflächen) der PV-Anlagenflächen wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in artenreiche, nährstoffarme Extensivwiese umgewandelt. Verwendet wird eine krautreiche Wiesensmischung von regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“, die Wiese wird zweimal im Sommer gemäht, das Mahgut muss abtransportiert werden. Der erste Schnitt erfolgt Mitte bis Ende Juni, der zweite Schnitt gegen Ende des Sommers. Alternativ zum Regensaatgut ist eine Heubrennmasse mit Mahgut einer nahegelegenen extensiven Wiesenfläche (Spenderfläche) zulässig. Nach dem festen Anwachsen der Wiese (ab dem zweiten Standjahr) ist auch die Beweidung der Modulflächen mit Schafen oder Ziegen ohne Zufütterung zulässig.

A3

CEF-Maßnahme Felderchen: Baufeldreimachung und Aufstellung der Modulfläche nur außerhalb der Brüstung der Felderchen von Mitte März bis Mitte August, alternativ zuverlässige Vergrünerung der Felderchen und potenziell weiterer Bodenbrüter durch wöchentliches Durchgehen durch die Baufelder ab Mitte März.

A4

Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen
 Zur Anreicherung mit weiteren Angeboten für die Pflanzen- und Tierwelt werden am Südrand beider Solarfelder jeweils eine Zone mit Lesestein- und Totholzhaufen angelegt, die der natürlichen Sukzession überlassen werden.

7.2. Pflanzenliste

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.

Folgende Pflanzenarten werden für die Heckenpflanzung verwendet:

Feld-Ähren	Acer campestre	Heister, 2xv, 125-150 cm
Haibüchse	Carpinus betulus	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	
Winter-Linde	Tilia cordata	
Hartrieel	Cornus sanguinea	
Heidekraut	Cornus avellana	
Pflaumenblüten	Eucryonius europaeus	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Verpflanzte Stäucher, 3-4 Tr, 60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	
Acker-Rose	Rosa arvensis	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Holunder	Sambucus nigra	

7.3. Vollzugsfristen

Die Gestaltungsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind vor Baubeginn, unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik - Anlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzusichern.

8. Rückbauverpflichtung

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

C: HINWEISE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

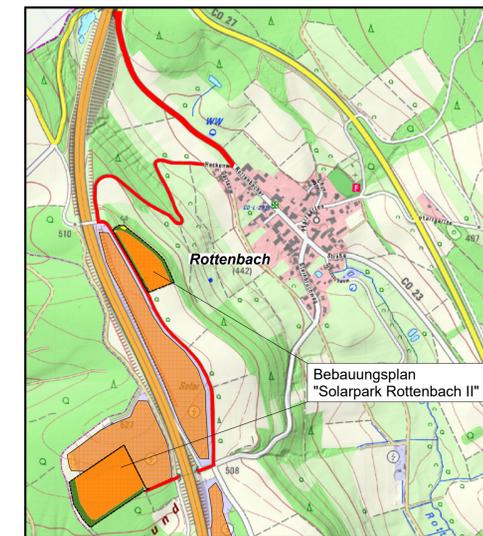
1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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 Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2. Immissionschutz

Nachteile Beeinträchtigungen bzw. Blendwirkungen sind nicht zu erwarten.
 Für die erste Ausbauphase des Solarparks Rottenbach I wurden mit einem Gutachten Blendwirkungen durch Sonnenlicht untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen auf der Autobahn zu erwarten sind. Andere relevante Immissionsorte liegen nicht im Bereich der Anlagenstandorte von Rottenbach I und II. Vor Ort befindet sich keine Wohnbebauung.

Erschließungsweg Zufahrt Solarfeld



Gemeinde Lautertal
Landkreis Coburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

"Solarpark Rottenbach II" für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen

SATZUNGSEXEMPLAR

Maßstab 1 : 1000
 Entwurfverfasser: **Kittner & Weber**
 Ingenieurbüro GmbH
 Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)
 Birkenweg 7
 01735 Hainichen
 03723 9009-0
 03723 9009-25
 Herzzugstraße 1 - 96123 Sonnefeld

Aufgestellt, den	Datum	lt. Beschluss vom	gez.:	gepr.:
	20.07.2023	02.12.2021	C.G.	U.W.
1. Änderung	18.01.2024	18.01.2024	C.G.	U.W.
2. Änderung	06.06.2024	06.06.2024	C.G.	U.W.
3. Änderung				