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 2132-1-B), 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 Planzeichenerklärung 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 (Planzeichenverordnung 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:

a) Art der baulichen Nutzung
b) max. Höhe der baulichen Anlagen
c) Grundflächenzahl
d) Laufende Nummer der Nutzungsschablone

a	
b	c
d	

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; — SO

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 — GRZ

maximale Bauhöhe
- Modultisch max. 5,00 m über OK Gelände
- Technikgebäude max. 5,00 m über OK Gelände
- Einfriedung max. 3,00 m hoch einschl. Übersteigschutz
- Kameramast: H = max. 8,00 m

— H

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO),
Grenze zur Aufstellung von Solarmodulen und den erforderlichen Betriebsstationen.
Baulichen Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten, sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz), sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen

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

Erhaltung und Schutz von zwei Berg-Ahornen

7. Sonstige Planzeichen

Bauverbotszone Bundesautobahn

Baubeschränkungszone Bundesautobahn

Privilegierungsbereich 200 m

Einzäunung, neu max. 3,00 m hoch, ohne Sockel, Abstandsflächentiefe: 0,00 m
Bodenfreiheit für Kleintiere ca. 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

Flurstücksnummern — 1824

Maßzahl in Meter — 6,00

Solarfeld aus Bebauungsplan "Rottenbach I"

Langlaufzentrum Lautertal-Neukirchen / Loipe mit Nummer — 6

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 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 - Anlage zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgbiet 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 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 5,00 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 3,00 m, inkl. ca. 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. 3,00 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/Mittelsäugern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab ca. 0,15 m über Erdreich zu beginnen. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1. Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

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

A1 Außerhalb des Zaunes werden Heckenabschnitte angepflanzt in naturnahen Heckenstrukturen (Mindestpflanzqualitäten : Hei., 2xv., 125-150, VStr., 3-4 Tr., 60-100). Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heistern mindestens 15 %. Die gehölzfreien Säume der Hecken werden eingesät mit kräuterreicher Wiesenmischung von regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland", die Wiese wird zweimal im Sommer gemäht, das Mähgut muss abtransportiert werden. Der erste Schnitt erfolgt Mitte bis Ende Juni, der zweite Schnitt gegen Ende des Sommers. Alternativ zum Regiosaatgut ist eine Heublumensaat mit Mähgut einer nahegelegenen extensiven Wiesenfläche (Spenderfläche) zulässig.

Bei den 5,00 m bis 10,00 m breiten Ausgleichsstreifen, auf denen im Winter bei ausreichender Schneelage Langlaufloipen 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 kräuterreiche Wiesenmischung von regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland", die Wiese wird zweimal im Sommer gemäht, das Mähgut muss abtransportiert werden. Der erste Schnitt erfolgt Mitte bis Ende Juni, der zweite Schnitt gegen Ende des Sommers. Alternativ zum Regiosaatgut ist eine Heublumensaat mit Mähgut 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 Feldlerchen:
Baufeldfreimachung und Aufstellung der Modultische nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche von Mitte März bis Mitte August, alternativ zuverlässige Vergrämung der Feldlerche 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-Ahorn	Acer campestre	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Weißdorn	Crataegus monogyna	Heister, 2xv, 125-150 cm
Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	
Winter-Linde	Tilia cordata	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Verpflanzte Sträucher, 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 abzuschließen.

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

1.1. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindert 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.

1.2. 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.

2. Immissionsschutz

2.1. Nachteilige Beeinträchtigungen bzw. Blendwirkungen sind nicht zu erwarten.
Für die erste Ausbaustufe 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.

Verfahrensvermerke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Rottenbach II"

1. Der Gemeindetrat der Gemeinde Lautertal hat in der Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2024 bis 01.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2024 bis 01.04.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lautertal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.
Lautertal, den ....
Gemeinde Lautertal

Kolb
1. Bürgermeister

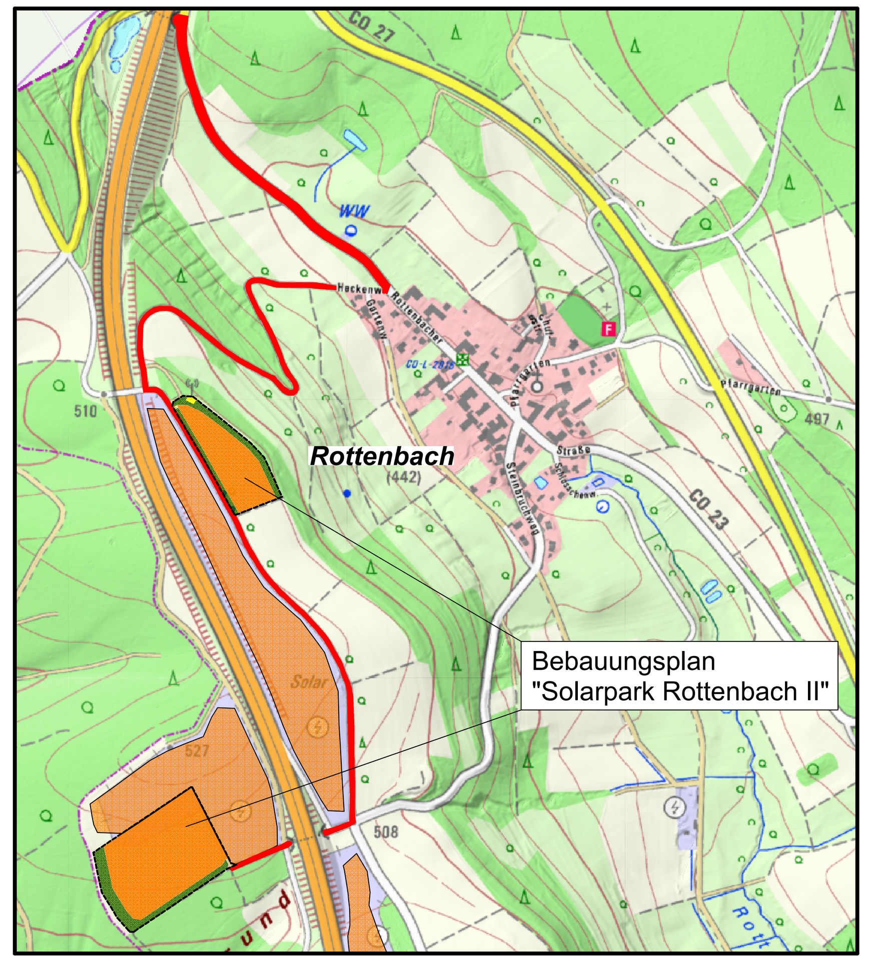
7. Ausgefertigt:
Lautertal, den ....
Gemeinde Lautertal

Kolb
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht.
Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan "Solarpark Rottenbach II" ist damit in Kraft getreten.
Lautertal, den ....
Gemeinde Lautertal

Kolb
1. Bürgermeister

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

E N T W U R F

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/98009-0
Fax. 09562/98009-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)
Birklesweg 7
OT Hassenberg
96242 Sonnefeld

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

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Stand: 06/2023