

# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.103 21 d 1/1 für das Gebiet "Nördlich der Verlängerung des Waldweges" zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtteil Beiersdorf/Solarpark Beiersdorf

## Sondergebiet Photovoltaik

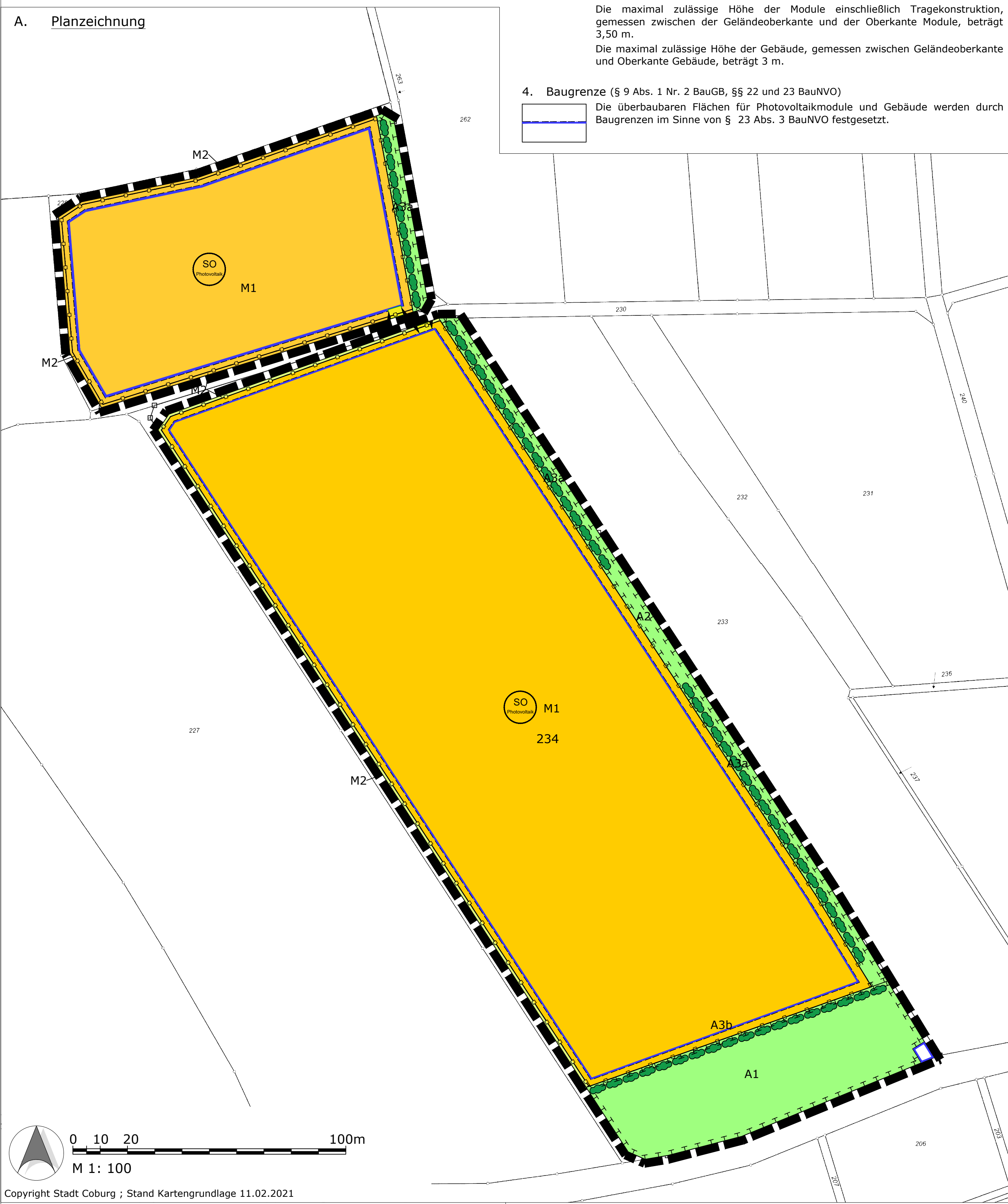
### Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Coburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10. September 2021 ( BGBl. I S. 4147, 4151)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 ( BGBl. I S. 1802, 1807 )
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18. August 2021(BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021 ( BGBl. I S. 1802, 1808 )
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

## A. Planzeichnung



## B. Festsetzungen

1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 229 und 234 (TF), Gmkg. Beiersdorf.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sonderbietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.

2.2 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2056 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Grundfläche

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind vier Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

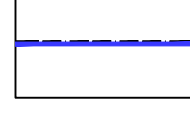
3.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

4. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.



## 5. Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

5.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

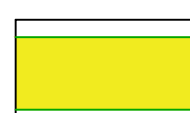
5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m<sup>2</sup> an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

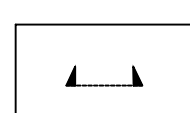
5.4 Überwachungseinrichtung gemäß §4 BDSG

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

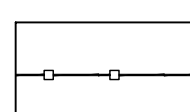


6.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.



6.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

## 7. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 15 cm über dem Boden auszuführen.

## 8. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

8.1 Das natürliche Geländeneau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

8.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

8.3 Das von den Modulen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

## 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Interne Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Teilfläche Fl.-Nr. 229 (ca. 0,04 ha) und 234 (ca. 0,56 ha), Gmkg. Beiersdorf in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland  
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

A2: Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren frischer Standorte (K132)  
Die Staudenfluren/ Säume werden alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht.

A3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung  
Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist im Bereich A3a zweireihig, im Bereich A3b einreihig auszuführen.

Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

9.2 Sonstige Maßnahmen

M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche innerhalb des Zaunes ist als artenreiches Grünland zu entwickeln (Zielzustand G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland). Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahgut abzufahren (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Bei der zweiten Mahd ist entlang 1/4 des Zaunes außerhalb der Baugrenzen ein mindestens 2 m breiter Streifen auszuspären und als Altgrasstreifen bis zum nächsten Jahr zu belassen.

Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

M 2: Entwicklung einer Staudenflur entlang des Zaunes

Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

9.3 Gehölzauswahlhilfe

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Prunus avium  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

Berg-Ahorn  
Sand-Birke  
Vogel-Kirsche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Hainbuche  
Malus sylvestris  
Wild-Apfel  
Prunus padus  
Traubenkirsche  
Pyrus pyrastrer  
Wildbirne  
Sorbus aucuparia  
Vogelbeere

## C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme Planzeichen:

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

805

## textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet, dies umgehend dem der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verfallenen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer befreit. Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn die Gegenstände nicht vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.
4. Das Befahren der Flächen während und nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte - wenn möglich - witterungsangepasst, d. h. nicht bei Nässe erfolgen, um den Boden möglichst wenig zu verdrichten, und auf das unbedingt nötige Maß beschränkt werden.
5. Die Fläche für die Baustelleneinrichtung beträgt max. 200 m<sup>2</sup>. Sie muss zu allen angrenzenden Gehölzen einen Abstand von mindestens 10 m haben.
6. Es dürfen keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Sollte es doch dazu kommen, ist der Boden an dieser Stelle abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.
7. Sind neue Baustreifen vorübergehend nötig, so sind Schwellenplatten auf einer Breite von 3 m vorübergehend einzubauen.
8. Bei der Herstellung der Kabelgräben ist Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
9. Es ist eine reflexionsarme Modultechnik zu verwenden.

## D. Verfahrensvermerke

1. Der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Coburg, den .....  
Dominik Sauerteig  
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Coburg, den .....  
Dominik Sauerteig  
Oberbürgermeister

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

