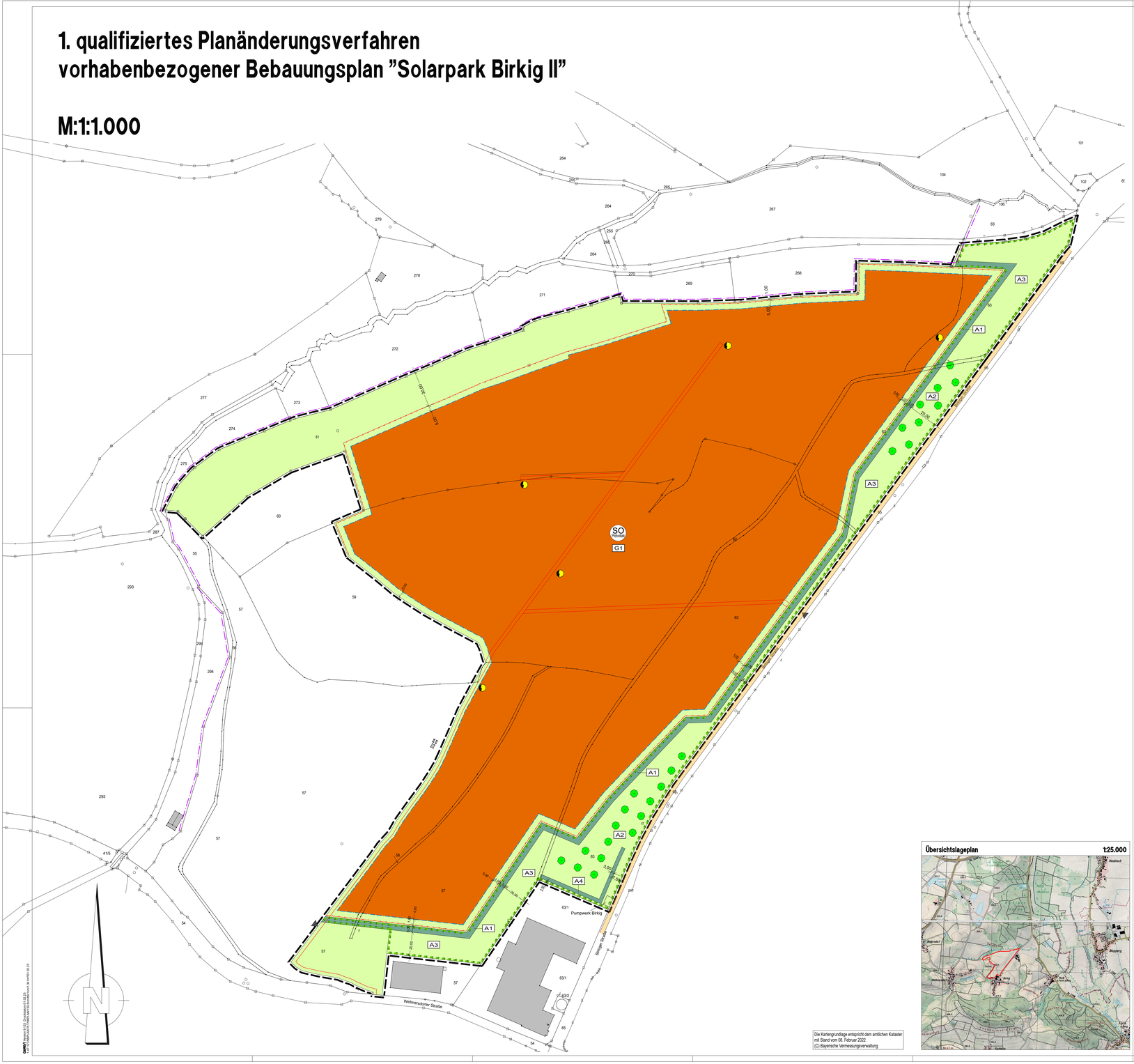
1. qualifiziertes Planänderungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Birkig II"

M:1:1.000



Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 08. Februar 2022.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtslageplan 1:25.000

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Bayerischen Verordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung und zur Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten), Brandschutzeinrichtungen (z.B.. Aufstellflächen für die Feuerwehr) sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

SO

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

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,59 festgesetzt (GRZ 0,59).
Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung von Trafogebäuden, Wechselrichtergebäuden oder sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 40 m² je Anlage zulässig. Die Grundflächen von Betriebsgebäuden und sonstiger Nebenanlagen sowie der zu schotternden Flächen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

GRZ 0,59

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe von technischen Nebengebäuden und baulichen Anlagen darf maximal vier Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 4,00 m). Die gilt nicht für Maste.
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (MOK 3,50 m).
Die Höhe von sockelartigen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmatterzäune.
Bei geneigtem Gelände können die genannten Höhen auch geringfügig überschritten werden.

GOK 4,00 m
MOK 3,50 m

1.3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

Bauliche und technische Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind zugelassen: Einfriedungen, Masten, Wege, Kabel, Brandschutzeinrichtungen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

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

Einfahrt

1.5. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1. Pflanzgebote

Pflanzenauswahl und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) haben sich entsprechend der natürlichen Vegetation gemäß der Auswahlliste unter Punkt 1.5.3. zusammen zu setzen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzdichte und Qualität: Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die im Einzelnen unter Punkt 1.5.3. aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Extensivgrünland/Modulflächen: Die Photovoltaik-Anlage selbst wird innerhalb der Umzäunung von intensiv genutztem Acker in extensives Grünland umgewandelt. Die Umwandlung erfolgt durch Sukzession. Es darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Die Flächenpflege erfolgt nur in Form einer Beweidung. Das Beweidungskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Randbereich entlang des Zaunes ist die Entwicklung von blütenreichen Krautsäumen anzustreben. Aus brandschutztechnischen Gründen muss die Beweidung die gleiche Qualität wie eine Mahd ersetzen.

Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik-Anlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.

1.5.2. Erhaltungsgebot/Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss bis zur Abnahme eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der eingezäunten Fläche und im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen nicht zulässig.

1.5.3. Maßnahmen/Pflanzliste

Entwicklung von strukturreichen Hecken mit artenreichen Wildkrautsäumen durch Sukzession (Maßnahme A1): Dreireihig, Breite fünf Meter, Abstand zum Zaun generell ein Meter, Pflanzreihenabstand 1,50 Meter, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 Meter. Pflanzqualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 120 bis 150 cm, zwei bis drei Triebe.
Pflanzenauswahl:
Acer campestre (Feldahorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus catharticа (Purgier-Kreuzdorn), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Für die Zufahrt zum Solarpark darf die Hecke auf einer Länge von etwa zehn bis 15 Metern im gekennzeichneten Bereich unterbrochen werden.

A1

Anlage einer Streuobstwiese (Maßnahme A2): Im Bereich zwischen der Birkiger Straße und der Südostecke des Solarparks sowie im Bereich der Birkiger Straße im Nordosten des Solarparks (Höhe Aussiedlerhof, Grundstück Flur-Nr. 63) ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 24 Obstbäumen anzulegen. Es sind standortgerechte Obstbäume als Hochstamm (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 bis 12 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist im Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 7,50 Metern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 15 Meter und der Abstand innerhalb der Reihe ebenfalls 15 Meter. Die Bäume sind mit einem Zweibock zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und zu mähen oder eine Schaf- bzw. Alpakabeweidung durchzuführen. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Streuobstwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzenauswahl:
Apfel: Goldparmäne, Gravensteiner, Ontario, Roter Boskop, Roter Stettiner, Kaiser Wilhelm.
Sauerkirsche: Fanal, Naumburger Ostheimer Weichsel, Rote Makirsche.
Süßkirsche: Teickners Schwarze Herzkirsche, Altenburger Melonenkirsche.
Im Bereich der Maßnahmen A1 und A2 sind fünf Greifvogelstangen aufzustellen.

A2

Umwandlung von Acker in extensives Grünland (Maßnahme A3): Die Flächen außerhalb der Umzäunung der Photovoltaik-Anlage werden von intensiv genutztem Acker in extensives Grünland umgewandelt. Die Umwandlung erfolgt durch Sukzession. Es darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Die Flächen sind je nach Aufwuchs ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Im Randbereich entlang des Zaunes ist die Entwicklung von blütenreichen Krautsäumen anzustreben. In der Fläche der Maßnahme A3 sind vereinzelt einige oberbodenfreie Sandflächen mit einer Größe von je etwa 20 m² oder Lesesteinhaufen für die einheimische Fauna anzulegen.

A3

Entwicklung einer Heckenstruktur (Maßnahme A4): Zweireihig, Breite drei Meter, Pflanzreihenabstand ein Meter, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 Meter. Pflanzqualität: Sträucher, zweimal verpflanzt, 80 bis 100 cm, zwei bis drei Triebe.
Pflanzenauswahl:
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus catharticа (Purgier-Kreuzdorn), Rubus fruticosa (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

A4

Umwandlung von Acker in extensives Grünland im Baufeld (Maßnahme G1): Die Photovoltaik-Anlage selbst wird innerhalb der Umzäunung von intensiv genutztem Acker in extensives Grünland umgewandelt. Die Umwandlung erfolgt durch Sukzession. Es darf kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen. Die Flächen sind je nach Aufwuchs ein- bis dreimal pro Jahr zu mähen (Mulchmahd). Im Randbereich entlang des Zaunes ist die Entwicklung von blütenreichen Krautsäumen anzustreben. Aus brandschutztechnischen Gründen kann nicht auf die Mahd verzichtet werden.

G1

1.5.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb von privaten Grünflächen nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind für den Bau bzw. Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderliche Nebenanlagen, wie Einfriedungen oder Anlagen zur Löschwasserversorgung sowie Wege und Zufahrten.

1.5.5. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die dargestellten Ausgleichsflächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen zugeordnet. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht näher beschrieben. Nach dem Abbau der PV-Anlage ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und deren Zuordnung und baurechtliche Bindung entfallen.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Aufschüttungen gelten die Bestimmungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO.
Für Fundamentierungsarbeiten oder Begradigungsarbeiten im Bereich von Trafostationen oder Zentralwechselrichtern sind Abgrabungen des Urgeländes bis zu einer Höhe von 50 cm gestattet.

1.6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

1.7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Mindestabstand dezentraler Trafostationen/Wechselrichter: Die dezentralen Trafostationen und Wechselrichter müssen einen Mindestabstand zu den maßgebenden Immissionsorten (schutzbedürftige Nutzungen – Wohnhäuser Birkiger Straße 1 und 3) von 150 Metern einhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sowie Metall und Metallverkleidungen sind zulässig.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung oder eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern an angrenzenden Verkehrswegen hervorgerufen wird.

2.3. Werbe- und Informationsanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Informationstafeln für die Photovoltaikanlage und für das Bewirtschaftungskonzept sind grundsätzlich zulässig.

Weitere Planeintragungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummer **59**

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

Gemarkungsgrenze

Höhenlinien

Einfriedung

Bemaßung — 25,00

Trafostandorte

Feuerwehrzufahrt

Hinweise

Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

Bodendenkmäler

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-4-5732-0006, Freilandstation des Ergolzstiltikums und des Neolithikums sowie Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit. Südlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-4-5732-0087, Vorgängerbau sowie Bauteile der frühen Neuzeit im Bereich des ehemaligen Schlosses von Birkig.
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer des Grundstücks, sowie der Grundstücks, sowie der Unternehmer und die 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Umgang mit Boden

Verzinkte Flächenelemente sind mit einer Beschichtung zu versehen. Die Beschichtung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach abzustimmen.
Alle drei Jahre ist der pH-Wert des Bodens im Pfangebiet zu kontrollieren. Dieser soll auf der gesamten Fläche der Anlage nicht unter 5,5 bis 6 fallen.
Der Boden ist bei einer Versauerung maßvoll mit kalkhaltigen Düngern zu behandeln. Die Düngung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreiigung der Photovoltaik-Module darf nicht mit grundwassergefährdenden Chemikalien erfolgen.
Anfallender überschüssiger Boden (z.B. Erdaushub von Kabelgräben) sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben und breitflächig verteilt oder zur Modellierung von Sichtschutzmaßnahmen verwendet werden.
Darüberhinaus anfallender überschüssiger Oberboden oder kulturfähiger Unterboden sollte ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.
Anfallendes Gestein sollte in Form von Lesesteinriegeln in den Randbereichen der Anlage gesammelt werden.
Beim Ausheben von Kabelgräben ist ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des Bodens mit entsprechender Verdichtung besonders wichtig.

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Zusätzlich zum bereits vorhandenen Hydranten in der Birkiger Straße ist ein Löschwasserbehälter zu errichten. Der Behälter muss ein Größe von mindestens 80 m³ haben. Zur Wasserentnahme ist ein Sauganschluss notwendig.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Bauausnat der Stadt Neustadt b.Coburg beschloss in seiner Sitzung vom ..... das 1. qualifizierte Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II". Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf für das 1. qualifizierte Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" in der Fassung vom ..... konnte mit der Begründung vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Neustadt b.Coburg eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an dem 1. qualifizierten Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" beteiligt und angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf für das 1. qualifizierte Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung laut Beschluss des Bauausnats vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus der Stadt Neustadt b.Coburg vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt unter www.neustadt-bei-coburg.de eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an dem 1. qualifizierten Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" beteiligt und angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Neustadt b.Coburg hat mit Beschluss des Bauausnats vom ..... das 1. qualifizierte Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neustadt b.Coburg,.....

. . . . . .
Stadt Neustadt b.Coburg
Frank Rebhan
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausfertigung

Ausgefertigt, Neustadt b.Coburg
.....

. . . . . .
Stadt Neustadt b.Coburg
Frank Rebhan
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Neustadt b.Coburg ab sofort eingesehen werden kann. Das 1. qualifizierte Planänderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Birkig II" ist mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Neustadt b.Coburg,.....

. . . . . .
Stadt Neustadt b.Coburg
Frank Rebhan
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.47.127**
1. qualifiziertes Planänderungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Birkig II"	
Planungsstand:	7. Dezember 2022 ENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehrgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 – Fax (09261) 6062-40 e-mail: info@ivs-kronach.de – http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2022 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler

GEOBASIS-DE/BY (2022) Datenlizenz DE-BY-2.0
GEOBASIS-DE/BY(DTK50)(DTK25)(DTK10)(DGK5)(ALKIS)(BZ-2)