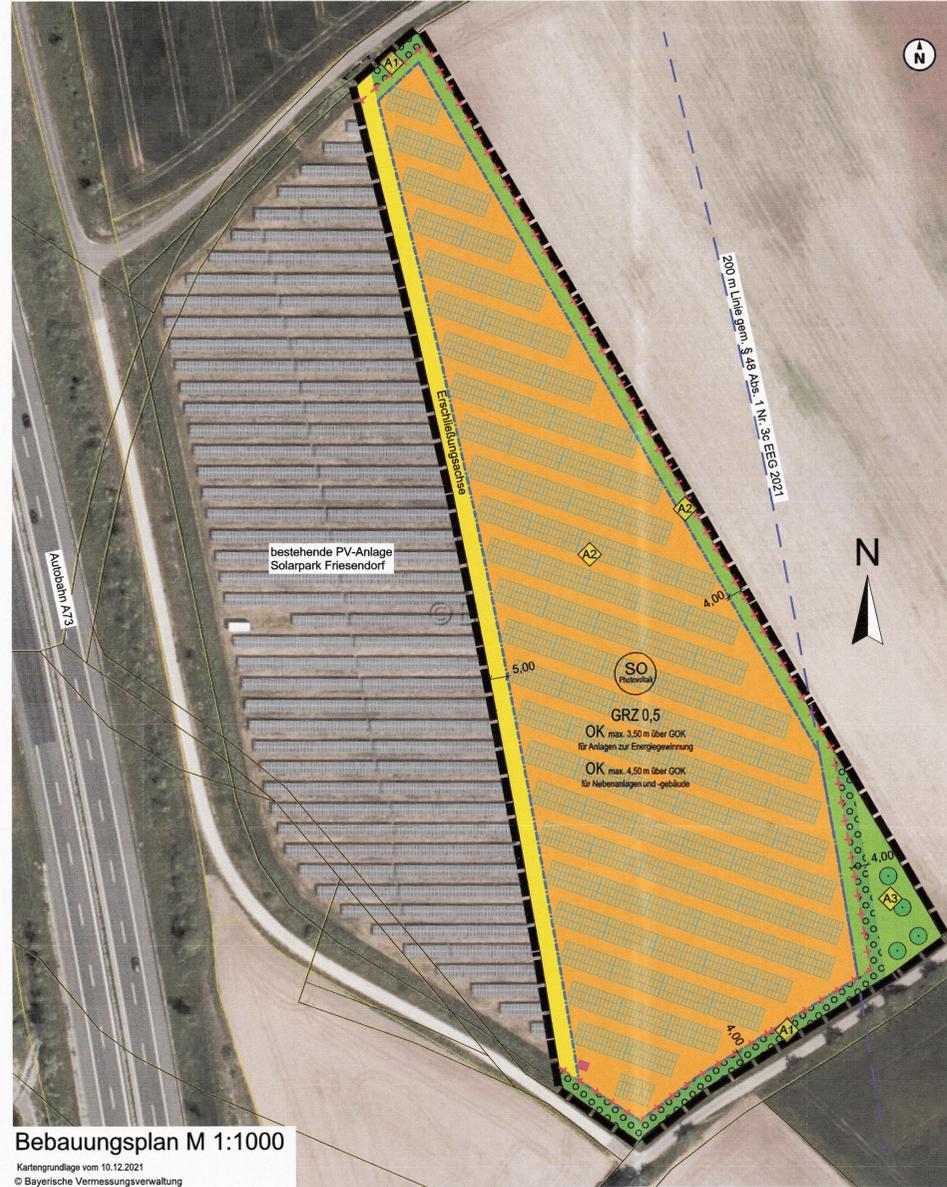


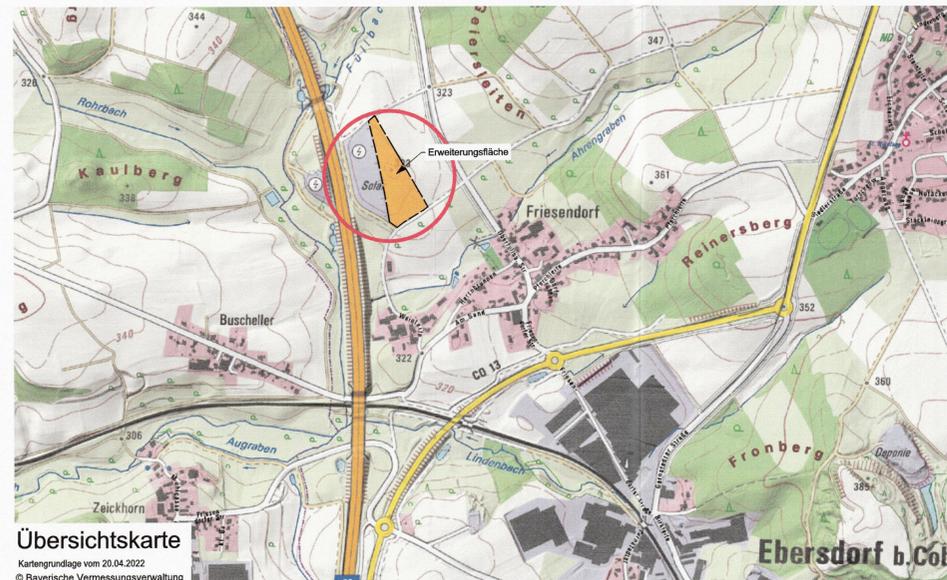
# vorhabensbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf"

Fassung vom 24.01.2023



Bebauungsplan M 1:1000

Kartengrundlage vom 10.12.2021  
© Bayerische Vermessungsverwaltung



Übersichtskarte

Kartengrundlage vom 20.04.2022  
© Bayerische Vermessungsverwaltung

## Zeichenerklärung und Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - SO** Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung "Gebiet zur Nutzung von erneuerbare Energien - Sonnenenergie"  
Zulässig sind Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 **0,5** Grundflächenzahl = GRZ als Höchstmaß  
0,5 (maximal zulässige, von Solarmodulen und Betriebsgebäuden überstellte Fläche)
  - 2.2 **OK** max. 3,50 m über GOK Höhe der baulichen Anlage:  
Als Höchstgrenze für die Höhe von Anlagen zur Energiegewinnung sind 3,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 **Baugrenze**  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
Einfriedungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 **Erschließungsweg** innerhalb der Anlage als Grünweg oder in offener, wasserdurchlässiger Bauweise
  - 4.2 **Einfahrtsbereich**
  - 4.3 In den Einfahrtsbereichen darf die 3-reihige Heckenpflanzung unterbrochen und entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten errichtet werden.
- Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 **extensives Grünland** außerhalb der überbaubaren Fläche
  - 5.2 **Fläche für 3-reihige Heckenpflanzung**
  - 5.3 **Pflanzgebiet** für anzupflanzende heimische Obstgehölze zur Entwicklung einer Streuobstwiese, Standortvorschlag
  - 5.4 **Ausgleichsmaßnahme A1:**  
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und mit vorgelagertem Gras- und Krautsaum. Dieser soll nur im Abstand von mehreren Jahren gemäht werden.  
Die Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der Hecke sind im Bedarfsfall (Vermeidung von Schattenwurf auf die Module und auf Nachbarflächen) zulässig. Im Bereich der Einfahrten ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen und eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit herzustellen.  
  
Pflanzenauswahl:  
Acer campestre Feldahorn  
Corylus avellana Haselnuss  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus sanguinea Hartfrießel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Oxyzygus europaeus Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Hundrose  
Rhamnus cathartica Pügger-Kreuzdorn  
Rubus fruticosus Brombeere
  - 5.5 **Ausgleichsmaßnahme A2:**  
Zwischen und unter den Modulflächen sowie auf den Flächen zwischen der Baugrenze und der Einfriedung ist extensiv genutztes, artreiches Grünland zu entwickeln. Es hat eine Einreihung durch autochthone, insektenfreundliches Saatgut zu erfolgen. Es ist eine dreimalige Mahd gestattet, alternativ ist mulchen möglich. Ein erstes Mulchen bzw. die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Mai eines jeden Jahres erfolgen. Eine extensive Beweidung mit Rautenfresser wie Schafe und Rinder ist zulässig.  
Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht gestattet.
  - 5.6 **Ausgleichsmaßnahme A3:**  
Im Südosten des Geltungsbereiches wird eine Streuobstwiese junger Ausbildung mit extensiv genutztem Grünland angelegt. Das Grünland ist analog der Maßnahme A2 herzustellen. Als Obstbäume sind Hochstämme heimischer Obstsorten zu verwenden. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Streuobstwiese nicht gestattet. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Für Obstgehölze ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt erforderlich. Unter den Bäumen ist eine 1- bis 2-malige jährliche Mahd ab 15. Juni mit Mahdgutabfuhr durchzuführen.
  - 5.7 Die Ausgleichsfläche ist spätestens bis Ende der Vegetationsperiode ein Jahr nach Fertigstellung der PV-Anlage unter Einhaltung der Schädigungs- und Störungsverbote gem. § 44 Art. 1, 2, 3, Abs. 5 BNatSchG zu errichten.
- Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 6.2 **Grundstücksgrenzen**
  - 6.3 **Einfriedung/Zaun**
  - 6.4 **200 m Bereich nach EEG**
  - 6.5 **Bemaßung**
  - 6.6 **Vorschlag Belegung PV-Module, Ausrichtung gem. textliche Festsetzungen Nr. 9**
  - 6.7 **Trafostation**

## Textliche Festsetzungen

- Baugestaltung**  
Technisch bedingte Gebäude sind in ihrer Größe und Aussehen landschaftsverträglich zu gestalten. Für die Erstellung der betrieblich notwendigen Gebäude sind Auffüllungen oder Abtragungen von max. 0,50 m abweichend vom Urelände zulässig.  
  
Die Module der PV-Anlage sind mit Bohr- oder Rammfähnen im Boden zu verankern. Ausnahmsweise kann davon abgewichen und eine andere Fundamentierung zugelassen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Um einem erhöhten Zink-Eintrag in den Boden bzw. in das Grundwasser entgegenzuwirken, sind Rammfähnen mit korrosionsfester Oberflächenbeschichtung (Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung, z.B. Magnelis o.ä.) zu verwenden.  
  
Die Oberkante der PV-Module wird mit einer Höhe von max. 3,50 m, die Unterkante mit einer Höhe von mind. 0,50 m über dem natürlichen Boden festgesetzt. Geländeveränderungen zur Aufstellung der PV-Modulreihen sind nicht zulässig.  
  
Vor Baubeginn ist ein Baugrundgutachten mit Probebohrungen/Proberamungen zur Ermittlung der Standfestigkeit der Unterkonstruktion mit hierfür benötigter maximaler Rammtiefe, des Skeletgehalts des Bodens sowie weiterer charakteristischer Bodenkenngrößen anzufertigen.  
  
Der Bau und Rückbau der Anlage ist durch eine bodenkundliche Baugelung gemäß DIN 19639 zu betreiben und zu dokumentieren.
- Nebengebäude**  
Technisch bedingte Funktionsgebäude sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Gebäude zur Unterbringung von Tieren und Maschinen zur Pflege des Gebietes innerhalb des ausgewiesenen Bauraums zulässig. Die Bauhöhe der Nebengebäude darf 4,50 m nicht übersteigen. Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Nutzfläche je Anlage von max. 100 m² festgesetzt.
- Einfriedung**  
Einfriedungen sind als nicht blickdichte, max. 3,00 m hohes Metallgitter oder Maschendrahtzäune ohne Sockelmauer zulässig. Sie müssen für Kleintiere mit mind. 15 cm Bodenfreiheit durchgängig sein und innerhalb der Ausgleichsflächen liegen.
- Wasserwirtschaft**  
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Eine Fundamentierung mit Betonfundamenten ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Zeitliche Befristung**  
Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien" ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig bis zur dauerhaften Aufgabe der festgesetzten Nutzung. Bei dauerhafter Aufgabe der festgesetzten Nutzung muss der Betreiber den vollständigen Rückbau der Anlage gewährleisten. Als Folgenutzung wird die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.  
Nach dem Abbau der PV-Anlage ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich.
- Drainagen und Entwässerungsleitungen**  
Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Drainagen oder Entwässerungsleitungen beschädigt werden, so sind diese funktionsfähig wiederherzustellen.
- Grundwasser- und Bodenschutz**  
Für die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule ist eine Verwendung von Modulreinigungsmitteln aus chemischen und wassergefährdeten Stoffen untersagt.
- Brandschutz**  
Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. Der Plan soll mindestens die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren sowie die nächste Löschwasserversorgung enthalten. Im Eingangsbereich des Solarparks ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzubringen.
- Blendschutz**  
Die Solarmodule sind so auszurichten, dass keine von den Moduloberflächen ausgehende Blendreflexionen auf die Autobahn A73, der östlich der Fläche verlaufenden Straße, in der südlich und südöstlich der Fläche liegenden Wohnbebauung von Friesendorf und in der südwestlich der Fläche auf der anderen Seite der Autobahn liegenden Wohnbebauung von Buscheller auftreten. Im Blendwirkungsbereich sind die Module Richtung Süd-Süd-West (199°) mit einer max. Neigung von 15° auszurichten. Nähere Ausführungen sind dem Begutachten (GA-Nummer: Te-221104-F-1 vom 11.11.2022) in der Anlage der Begründung zu entnehmen, welches fester Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalpflege**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet gem. Art. 8 BayDSchG, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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.  
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.
- Landwirtschaft**  
Die Staubentwicklung und Beeinträchtigungen durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke sind entschädigungslos zu dulden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABBGG einzuhalten:  
- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat in der Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Sitzung vom 17.05.2022 wurden der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Begründung gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 09.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.11.2022 hingewiesen.
- Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf" mit Begründung in der Fassung vom 22.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Ebersdorf b.Coburg, den 22. Juni 2023  
Bernd Reisenweber, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Ebersdorf b.Coburg, den 22. Juni 2023  
Bernd Reisenweber, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf" wurde am 26.06.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf" ist damit in Kraft getreten.  
Ebersdorf b.Coburg, den 26. Juni 2023  
Bernd Reisenweber, 1. Bürgermeister

Vorhaben:	Vorhabensbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Erweiterung des bestehenden Solarparks Friesendorf"	
Kommune:	Gemeinde Ebersdorf b.Coburg 1. Bürgermeister Bernd Reisenweber Raiffeisenstraße 1 96237 Ebersdorf b.Coburg	
Vorhabensträger:	GeoReg GmbH & Co. energoservice KG Flurweg 4 95490 Mistelgau	
Planteil:	Satzungsexemplar	
Planung:	Architekturbüro Heidenreich Bockmühle 1 95473 Haag Tel. 09201/799650 Fax 09201/799593 www.architekturbuero-heidenreich.de	o.M. M 1:1000
Bockmühle, 24.01.2023	Gez: Hei	Plan-Nr.: 398/B01