

## **Anlage 1**

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN / HINWEISE**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Klosterlangheim"  
mit Grünordnungsplan**

**für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,**

**in der Planfassung vom 13.09.2021**

**Stadt Lichtenfels, Landkreis Lichtenfels**

#### **Entwurf**

(erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

Planverfasser :

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

## **B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 13.09.2021 wird folgendes festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB**

Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Klosterlangheim" zum Entwurf in der Planfassung vom 13.09.2021

#### 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-Freiflächenanlage“ 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-Freiflächenanlage zulässig.

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

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Der Versiegelungsgrad innerhalb der SO-Fläche (Schotterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt) beträgt 5 %.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung von Technikstationen, Löschwassereinrichtungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. Ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen u. Technikstationen) wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,50 m begrenzt.

#### 5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

## 6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 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/Mittelsäugetern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

## 7. Grünordnungsfestsetzungen

### 7.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Im Rahmen des Bodenschutzes wird festgelegt, dass das Befahren des Ackerbodens mit Baufahrzeugen nur bei trockenen Verhältnissen oder leichter Frostlage angestrebt werden soll, um nachhaltige Bodenverdichtungen zu verhindern.

Zum Schutz vor Befahrung und nachhaltiger Bodenverdichtung sind die Ausgleichsflächen vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen abzusperren.

### 7.2 Maßnahmenkonzept Grünordnung

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,1 festgesetzt.  
Das Maßnahmenkonzept mit folgenden Festsetzungen ist umzusetzen:

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen.

#### 7.2.1 Interne Ausgleichsflächen

Unter und zwischen den Modulen ist ein extensives Grünland zu entwickeln.  
Ansaat mit autochtonem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ eines zertifizierten Herstellers mit mindestens 50 % Krautanteil  
Verzicht auf jegliche Düngung- und Pflanzenschutz

Pflegekonzept:

Mulchen unter den Modultischen ist gestattet; erster Schnitt ab Mitte Juni (bei Verschattung der Modulreihen durch den Aufwuchs ist nach Abstimmung mit dem LRA Lichtenfels ein früherer Mahdzeitpunkt möglich)  
Zweiter Schnitt kann ab Mitte September erfolgen

Beweidung zulässig: 1GA/ha; kann ab Anfang Mai erfolgen  
Beweidungsreste, als Brachstreifen ca. 5 – 10 % belassen

#### **A1 Ausgleichsmaßnahme im Norden**

10 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern im Raster 1,50 m (Abstand innerhalb der Reihe) x 2,0 m (Reihenabstand) und Bäumen wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Teil B und C:** Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Klosterlangheim“ mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Stadt Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels Entwurf (eneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand ( $a > 2,00 \text{ m}$ ) zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Angrenzend an die Eingrünung im Norden wird als Lebensraum für die Feldlerche ein 1,5 – 2,0 m breiter Krautsaum entwickelt, der im jährlichen Wechsel ab Mitte September gemäht und das Mähgut abtransportiert wird.

### Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzmaterial zulässig.

Sträucherauswahl Vstr., 3-4 Tr., 60 -100 mit 15 % Hei2 x v 125-150

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Dazwischen sind im Abstand von  $a=30 \text{ m}$  Bäume als Hochstämme (Heister 2 x verpfl. 150 -200) aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Sorbus aucuparia      Eberesche

### A2 Ausgleichsfläche im Westen

10 m m breiter Blühstreifen

Umwandlung von Ackerland östlich des Waldrandes (Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst) in extensives Grünland durch Aussaat eines Blühstreifens mit geeigneter Saatgutmischung, mit einem Krautanteil von mindestens 50% und geringen Anteil an Leguminosen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet.

Pflegekonzept:

Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes in den ersten 2 Jahren, anschließend Mahd einmal im Jahr, ab dem 15.Juni.

### A3 Ausgleichsfläche im Süden

Abschnittsweise Anpflanzung einer 2-reihigen Heckenzeile mit niedrigwüchsigen Gehölzen (Vstr., 3-4 Tr., 60-100) aus der Pflanzliste A1, jedoch ohne Bäume, Pflanzabstand min. 1,5 m und Reihenabstand min 2,00 m, mit Lücken und Anlage von 5 Totholz- und 5 Lesesteinhaufen mit einer Mindestgröße von jeweils 3 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 0,5 m.

**Teil B und C:** Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Klosterlangheim“ mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Stadt Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels Entwurf (eneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

Angrenzend an die Eingrünung im Süden wird als Lebensraum für die Feldlerche ein 1,5 – 2,0 m breiter Krautsaum entwickelt, der im jährlichen Wechsel ab Mitte September gemäht und das Mähgut abtransportiert wird.

#### Pflegekonzept.

Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes in den ersten 2 Jahren, anschließend Mahd einmal im Jahr, ab dem 15. Juni.

#### 7.2.2 Externe Ausgleichsflächen

**A4 externe Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) als temporäre Maßnahme, Fl. Nr. 1644, Gemarkung Altenkunstadt**

**Das Maßnahmenkonzept wird als Hinweis im Bebauungsplan „Solarpark Klosterlangheim“ aufgenommen. Die vertragliche Regelung zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lichtenfels, dem Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1644, Gemarkung Altenkunstadt und dem Investor IBC. Der Vertrag vom .....wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.**

Anlage eines Lerchenfensters

Einsaat von 2 Blühstreifen. Hierfür ist der 1. und 3. Streifen mit einer standortspezifischen Saatmischung (B47 „Einjährige KULAP-Blühmischung“) mit 50 % der regulären Saatgutmenge einzusäen. Fehlstellen in den Blühstreifen sind förderlich für die Feldlerche und damit ausdrücklich erwünscht.

Anlage von 2 Brachestreifen. Hierfür sind der 2. und 4. Streifen als Schwarzbrache zu belassen.

Auf Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder Kalkungen ist zu verzichten. Für die gesamte Fläche gilt eine Bewirtschaftungsruhe vom 15.03 bis 01.09. Die Fläche ist in 4 ca. gleichgroße Streifen aufzuteilen

#### Pflegekonzept

##### **Jahr 2**

- Belassen von Blühstreifen 1,
- Umbruch und Neuansaat von Blühstreifen 3 (Ansaat siehe Jahr 1),
- Umbruch von Brachestreifen 2.

##### **Jahr 3**

- Belassen von Blühstreifen 3,
- Umbruch und Neuansaat von Blühstreifen 1,
- Umbruch von Brachestreifen 4.

##### **Jahr 4**

- Belassen der Blühstreifen 1,
- Umbruch und Neuansaat von Blühstreifen 3,
- Umbruch von Brachestreifen 2.

##### **Jahr 5**

**Teil B und C:** Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Klosterlangheim“ mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Stadt Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels Entwurf (eneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

- Belassen der Blühstreifen 3,
- Umbruch und Neuansaat von Blühstreifen 1,
- Umbruch von Brachestreifen 4.

Für zusätzliche Bewirtschaftungsjahre gilt die geschilderte Jahresfolge ab Jahr 2 bis 5 sinngemäß weiter. Eine Anpassung an die Bewirtschaftungsvorgaben bleibt vorbehalten, sofern sich die Maßnahmen als nicht zielführend erweisen. Das Monitoring ist durch einen Fachplaner durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

### 7.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

### 7.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Versiegelung der inneren Verkehrsflächen nicht zulässig.

### 7.5 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

### 7.6 Festlegung der Bauzeit

Die Bauzeit wird außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Mitte März bis Ende Juli) festgesetzt. Falls dies unvermeidlich ist, sind die Baufelder vor der Brutzeit einzurichten. Dazu ist die Vegetation zu entfernen und bis zum Baubeginn offen zu halten. Alternativ empfiehlt sich zur Vergrämung die Abspannung der Bereiche mit Flatterbändern oder die Schaffung von Vertikalstrukturen, um bodenbrütende Vögel fernzuhalten. Die richtige Durchführung (Anleitung und Kontrolle) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

### 7.7 Ökoflächenkataster

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen müssen spätestens mit Beginn der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen beim Landesamt für Umwelt für das Kompensationsverzeichnis gemeldet werden.

Dem Landratsamt Lichtenfels ist vor Baubeginn ein Ansprechpartner für den Bau zu benennen.

## 8. Rückbauverpflichtung

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

## 9. Sonstige Festsetzung

Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.

Der Eintrag in die Natur bei Beschädigung und Recycling für DS-Module muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

# C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

## 1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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. Hinweis des Landratsamtes Lichtenfels

Bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren sind die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-tif-oder png-Format- mit Worlddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf – Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an [mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de](mailto:mario.imhof@landkreis-lichtenfels.de) oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden.

Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes sind die [Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen](#) auf der Homepage des Landratsamtes zu beachten.

## 3. Staatliches Bauamt Bamberg

Eine Beeinträchtigung des Verkehrs durch Blendwirkung auf die St 2203 ist auszuschließen.

**Teil B und C:** Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Klosterlangheim“ mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage, Stadt Lichtenfels, Lkr. Lichtenfels Entwurf (eneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

#### 4. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Festlegungen zur Löschwasserbereitstellung sind mit der Stadt Lichtenfels und dem zuständigen Wasserversorger, den Stadtwerken Lichtenfels, abzuklären.

Im Zusammenhang mit dem Umgang von wassergefährdenden Stoffen im Bereich von Trafoanlagen ist das Landratsamt Lichtenfels zu beteiligen.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, 13.09.2021



.....  
Koenig und Kühnel, Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/ OT Weidach