



STADT SESSLACH

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

SONDERGEBIET „SOLARPARK HEILGERSDORF“

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

ZUR ERRICHTUNG EINES STROMSPEICHERS

STADT SESSLACH, LANDKREIS COBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

B E G R Ü N D U N G

SATZUNGSEXEMPLAR

in der Fassung vom 14.04.2026

Planverfasser:

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

Inhalt

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“	3
3. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation	4
4. Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
5. Planungsrechtliche Grundlagen	4
6. Erschließung	6
6.1 Verkehrserschließung	6
6.2 Elektrizitätserschließung.....	6
6.3 Wasserversorgung, Abwasser, Niederschlagswasser.....	6
6.4 Brandschutz.....	7
7. Emissionen	7
7.1 Lärm	7
7.2 Luftschadstoffe	8
7.3 Grundwassergefährdung	8
7.4 Erschütterungen.....	8
7.5 Altlasten.....	8
7.6 Immissionen.....	8
8. Festsetzungen zur geplanten Bebauung	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	8
8.3 Festsetzung zur Höhenentwicklung	9
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
8.5 Bodenschutz und Wasserschutz	9
8.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen.....	10
9. Denkmalschutz	10
10. Grünordnung und Eingriffsregelung	10

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Stadt verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem dieser Bereich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“ als 13. Änderung im Parallelverfahren am 11.09.2018 festgestellt wurde. Da sich die Fläche innerhalb der genehmigten Sonderbaufläche (**S**) mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO befindet und sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, kann das vereinfachte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“ angewendet werden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“

Die Firma Renewagy 5. Solarprojektgesellschaft mbH Co. KG, eine 100%ige Tochtergesellschaft der 7C Solarparks AG, hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“ für die Errichtung eines Stromspeichers auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 573 (Gmkg. Heilgersdorf) im südwestlichen Stadtgebiet von Seßlach beantragt. Mit dem geplanten Stromspeicher kann das Ziel von Bund und Land unterstützt werden, den Anteil der erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO₂-Ausstoß zu verringern. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie liegen im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit (§ 11c EnWG und § 2 EEG). Stromspeicher sind ein Schlüsselement für die Integration erneuerbarer Energien und damit für die Erreichung der Klimaziele (§ 1 KSG). Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat daher beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Heilgersdorf“ zur Ausweisung eines Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Stromspeicher“ einzuleiten.



3. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark Heilgersdorf“ liegt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 573, Gmkg. Heilgersdorf südwestlich von Seßlach und umfasst eine Gesamtflächengröße von 0,0742 ha. Das Stadtgebiet Seßlach liegt im südlichen Landkreis Coburg und im Regierungsbezirk Oberfranken.

Das betroffene Grundstück lautet: 573, teilweise

Und ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: 582

im Süden, Osten und Westen: 573

Gmkg. Heilgersdorf

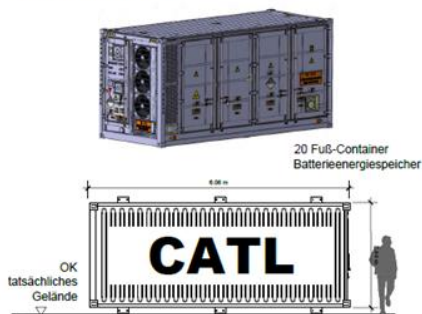
4. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 573 Gmkg. Heilgersdorf soll ein Stromspeicher, bestehend aus zwei Batteriespeichern, zwei Trafos/Wechselrichtern/Nebeneinrichtungen in Form eines Containersystems sowie eine Übergabestation errichtet werden.

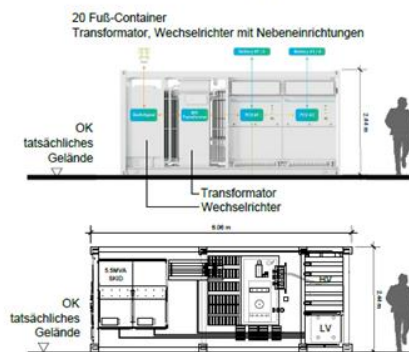
Geplant sind insgesamt 4 Container mit einer Länge von 6,10 m x Breite 2,99 m x Höhe 2,44 m (20 Fuß-Container) und eine Übergabestation mit einer Länge von 2,62 m x Breite 3,87 x Höhe von 2,95 m. Die Container bestehen aus robustem Stahl. Die Gründung erfolgt durch Punkt- / Streifenfundamente frostfrei mit einer Fläche von 80 cm x 50 cm x 300 cm. Die Fläche selbst, auf der die technischen Einrichtungen aufgestellt werden, wird durch eine wassergebundene Decke befestigt.

Vom Netzbetreiber SÜC wurde bereits die Netzzusage für eine Bezugsleistung von 4000 kW erteilt.

DETAIL SPEICHER M 1: 50



DETAIL TRANSFORMATOR, WECHSELRICHTER UND NEBENEINRICHTUNGEN M 1: 50



5. Planungsrechtliche Grundlagen

Begründung zur 1. Änderung des BBP „Solarpark Heilgersdorf“ mit Grünordnungsplan zur Errichtung eines Stromspeichers, Stadt Seßlach, Landkreis Coburg, Satzungssexemplar vom 14.04.2026

Die gesetzliche Grundlage bilden das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, das Bayerische Naturschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung (Datum des Satzungsbeschlusses).

Die Planung beinhaltet die einfache Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Heilgersdorf“ nach § 13 BauGB. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt mit dem geplanten Vorhaben nicht vor:

Geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologischer Vielfalt

- die GRZ 0,5 werden gegenüber dem Bebauungsplan Solarpark Heilgersdorf nicht geändert, der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Teilfläche die bisher als Sondergebiet festgesetzt ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen,

- mit der Änderung ergeben sich hinsichtlich der bisherigen Nutzung, bzw. zu den bisherigen Festsetzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- zulässige Lärmschutzpegel für Mischgebiete werden eingehalten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- keine Betroffenheit durch das Vorhaben.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen o.g. Belangen des Umweltschutzes

- keine Betroffenheit durch das Vorhaben.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

- aufgrund des Vorhabens entstehen gegenüber dem jetzigen Zustand keine oder nur geringen Emissionen.

Die Festsetzungen und Bestimmungen des Bebauungsplanes sind in Abstimmung mit dem Vorhabenträger so gefasst, dass hierdurch das konkrete Vorhaben hinreichend konkretisiert ist. Zwischen der Kommune und dem Investor wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen

Aufgrund der Art des Vorhabens besteht eine Verpflichtung des Vorhabenträgers auf die Durchführung des Vorhabens mit der Errichtung eines Stromspeichers im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage.

Die Einzäunung und die Durchführung der Maßnahmen zur Eingrünung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind bereits mit Bebauungsplan „Solarpark Heilgersdorf“ erfolgt. Durch das Vorhaben werden keine neuen Eingriffe in Natur- und Landschaft ausgelöst, der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Heilgersdorf“ liegt innerhalb des Sondergebiets des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Solarpark Heilgersdorf“. Eine Rückbaubürgschaft ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das aktuelle Merkblatt des Bund-Länder-Arbeitskreises (BLAK UmwS) zum Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der AwSV ist zu berücksichtigen. Das beinhaltet u. a. die Forderung nach einem Brandschutzkonzept, das neben § 20 AwSV auch die Anforderungen der TRwS 779 (2023) Nr. 5.3 Brandschutz und Nr. 5.4 Löschwasserrückhaltung berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt weiterhin mit, dass grundsätzlich die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) sowie die „Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe“ einzuhalten sind und dass beim späteren Betrieb der Anlagen ist unbedingt zu verhindern ist, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen. Es sollten die Betriebsmittel wie die Batterieart oder der Transformatorentyp bereits unter diesem Aspekt ausgewählt werden. So wären z.B. sogenannte Trockentrafos zu bevorzugen. Sollten Lithium-Ionen-Batterien zum Einsatz kommen, wäre das aktuelle Merkblatt zum Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LIB) nach der AwSV zu berücksichtigen. Insbesondere die Themenbereiche „vorbeugender Brandschutz“ und „Löschwasserrückhaltung“ sind unter dem Gesichtspunkt „Grundwasserqualitätssicherung“ zu berücksichtigen.

Starkregenabfluss

Aufgrund der hängigen Lage des bestehenden Solarparks hin zum geplanten Bereich der Stromspeicher ist darauf zu achten die Elektro- und Speicheranlagen vor wild abfließendem Wasser und Sturzfluten entsprechend zu schützen, z.B. durch ausreichende Höherlegung der Anlagenteile.

6.4 Brandschutz

Die notwendigen Informationen unter Berücksichtigung der VDE-2-0132 werden in einem Merkblatt mit einem Übersichtslageplan im nachgeordneten Verfahren festgelegt und mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (3x Papier laminiert, 1 X PDF) ist vor Inbetriebnahme dem Kreisbrandrat vorzulegen.

Am Tor ist ein Schild mit Angaben der Erreichbarkeit der Verantwortlichen anzubringen.

Erforderliche Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz werden im nachgeordneten Verfahren in Abstimmung mit der Brandschutzbehörde und der örtlichen Feuerwehr festgelegt und bei der Planung berücksichtigt.

Die Container für Batteriespeicher verfügen über ein 3-stufiges brandschutztechnisches Sicherheitssystem, das in der 1. Stufe einen Alarm auslöst, in der 2. Stufe die Einheit kühlt und in der 3. Stufe eine Trockenleitung aktiviert, die die Verbreitung eines möglichen Feuers verhindert.

Der Abstand der Container untereinander beträgt aus Gründen des Brandschutzes 3,00 m - 5,00m.

7. Emissionen

7.1 Lärm

Mit dem Betrieb der Anlage sind akustische Immissionen verbunden.

Um Konflikte mit Lärm zu vermeiden sind Festsetzungen getroffen, welche die zulässigen Lärmschutzpegel für umliegende Wohnbauflächen (Mischgebiete) auf ein zumutbares Maß verhindern. Für gemischte Bauflächen (M = Mischgebiete, Dorfgebiete) gelten die Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.“

Begründung zur 1. Änderung des BBP „Solarpark Heilgersdorf“ mit Grünordnungsplan zur Errichtung eines Stromspeichers, Stadt Seßlach, Landkreis Coburg, Satzungsexemplar vom 14.04.2026

Die nächste Mischgebietsfläche liegt ca. 400m vom Vorhaben entfernt. Eine Überschreitung der Zielwerte für Mischgebiete wird durch das Vorhaben nicht erreicht.

7.2 Luftschadstoffe

Der Betrieb setzt keine Luftschadstoffe frei.

7.3 Grundwassergefährdung

Pflanzenschutzmittel werden bei der Anlagenwartung nicht benutzt.

Die Anlage umfasst ein aktives BMS (Batteriemanagementsystem), somit gefährdet der Betrieb der Anlage das Grundwasser nicht. Es handelt sich bei den Batterien voraussichtlich um wieder aufladbare Lithium-Ionen-Batterien, bei denen kein Säureaustritt möglich ist und dadurch kein Risiko für das Grundwasser durch Elektrolytflüssigkeit entsteht. Falls Materialien zum Einsatz kommen die das Grundwasser gefährden können, muss durch entsprechende Maßnahmen ein Austreten von wassergefährdenden Stoffen wirksam verhindert werden.

7.4 Erschütterungen

Der Betrieb der Anlage führt zu keinen Erschütterungen.

7.5 Altlasten

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

7.6 Immissionen

Gelegentliche landwirtschaftliche Immissionen, die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) auftreten (insb. Staub) sind zu dulden. Geeignete Schutzmaßnahmen, wie die Pflanzung einer Hecke, bzw. geeignete Staubfilter sind vorzusehen.

8. Festsetzungen zur geplanten Bebauung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Stromspeicher“ BauNVO festgesetzt. Es sind die für das Vorhaben notwendigen Batteriespeicher, Trafos/Wechselrichter/Nebeneinrichtungen sowie eine Übergabestation zur Umwandlung und Abgabe von Mischstrom zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 gemäß § 19 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenanteil des Grundstücks geregelt, der von baulichen Anlagen insgesamt überdeckt werden darf. Im Umkehrschluss dürfen mind. 50 % der Fläche (Bereiche randlich und zwischen den Containern) nicht baulich überdeckt werden. Dies stellt eine ausreichende Bewässerung und Belichtung des Bodens sicher. Diese wird als Grünfläche ausgebildet.

8.3 Festsetzung zur Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der Container ist bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig, um ggf. geringe Höhenbewegungen einkalkulieren zu können.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Mit der festgesetzten Baugrenze kann das Sondergebiet für diese Zwecke vollständig ausgenutzt werden. Innerhalb der Baugrenze sind Batteriespeicher, Trafos/ Wechselrichter/Nebeneinrichtungen sowie eine Übergabestation zulässig. Die Einfriedungen sind bereits vorhanden und für das Vorhaben nicht erforderlich.

8.5 Bodenschutz und Wasserschutz

Zur Minimierung der Bodenversiegelung trägt bei, dass der interne Erschließungsweg bereits wassergebunden vorhanden ist und keine weiteren Zuwegungen erforderlich sind.

Als ergänzende Umweltvorschrift im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlägen dient die Festsetzung, dass auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern ist.

Die Sammlung und Einleitung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Flächen sind nur schwach geneigt und für die Versickerung geeignet.

Die Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 50 Bodenschutz gibt folgende Hinweise:

- Im Rahmen des Vorsorgenden Bodenschutzes wird den Bauvorhabenträgern vorab ein projektbezogenes Bodenmanagement empfohlen, um für die konkrete Baumaßnahme Möglichkeiten zur Vermeidung oder den Umgang mit anfallendem Bodenmaterial zu entwickeln sowie - wenn nötig - eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung zu regeln. Gleichzeitig wird ein reibungsloser Bauablauf ermöglicht und unerwartete Kosten werden vermieden.
- Bei Bautätigkeiten mit erforderlichem Bodenabtrag müssen Ober-, Unterboden und Untergrund getrennt schichtweise ausgebaut, wenn erforderlich fachgerecht zwischengelagert, und verwertet werden. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Zwischengelagertes Bodenmaterial muss vor schädlichen Einwirkungen (Verdichtung, Vernässung und Erosion) geschützt werden.
- Oberboden Haufwerke dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, nicht befahren werden und sind bei einer Lagerdauer von mehr als zwei Monaten umgehend mit tiefwurzelnden und wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne oder Klee) zu begrünen.
- Neben den Arbeitshilfen Umgang mit Bodenmaterial und Durchwurzelbare Bodenschicht werden insbesondere die FAQ: Umgang mit Bodenmaterial - LfU Bayern und die Best Practice-Beispiele - LfU Bayern als Handlungshilfen empfohlen.
- Zudem sind Erdarbeiten vorzugsweise nach längeren Trockenperioden durchzuführen, da so Bodenverdichtungen vermieden und Volumen sowie Gewicht des Bodenmaterials reduziert werden.
- Im Sinne des nachsorgenden Bodenschutzes müssen Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor dem Auftrag des Oberbodens beseitigt werden. Bei der Rekultivierung von Flächen ist auf einen schichtweisen Bodenaufbau zu achten. Die Anforderungen für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind in § 6 bis 8 BBodSchV geregelt.

8.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

Für die Außenwände der Container dürfen keine grellen oder reflektierenden Farben verwendet werden, damit sie sich in das Landschaftsbild einpassen. Ferner sind sie durch die Hecke zum Weg hin Richtung Norden verdeckt.

9. Denkmalschutz

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

10. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark Heilgersdorf“ bereits ermittelt. Durch das Vorhaben entstehen keine neuen Beeinträchtigungen, da lediglich die Zweckbestimmung in diesem Bereich des Sondergebiets geändert wird.

.....
Weitramsdorf, 14.04.2026

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf