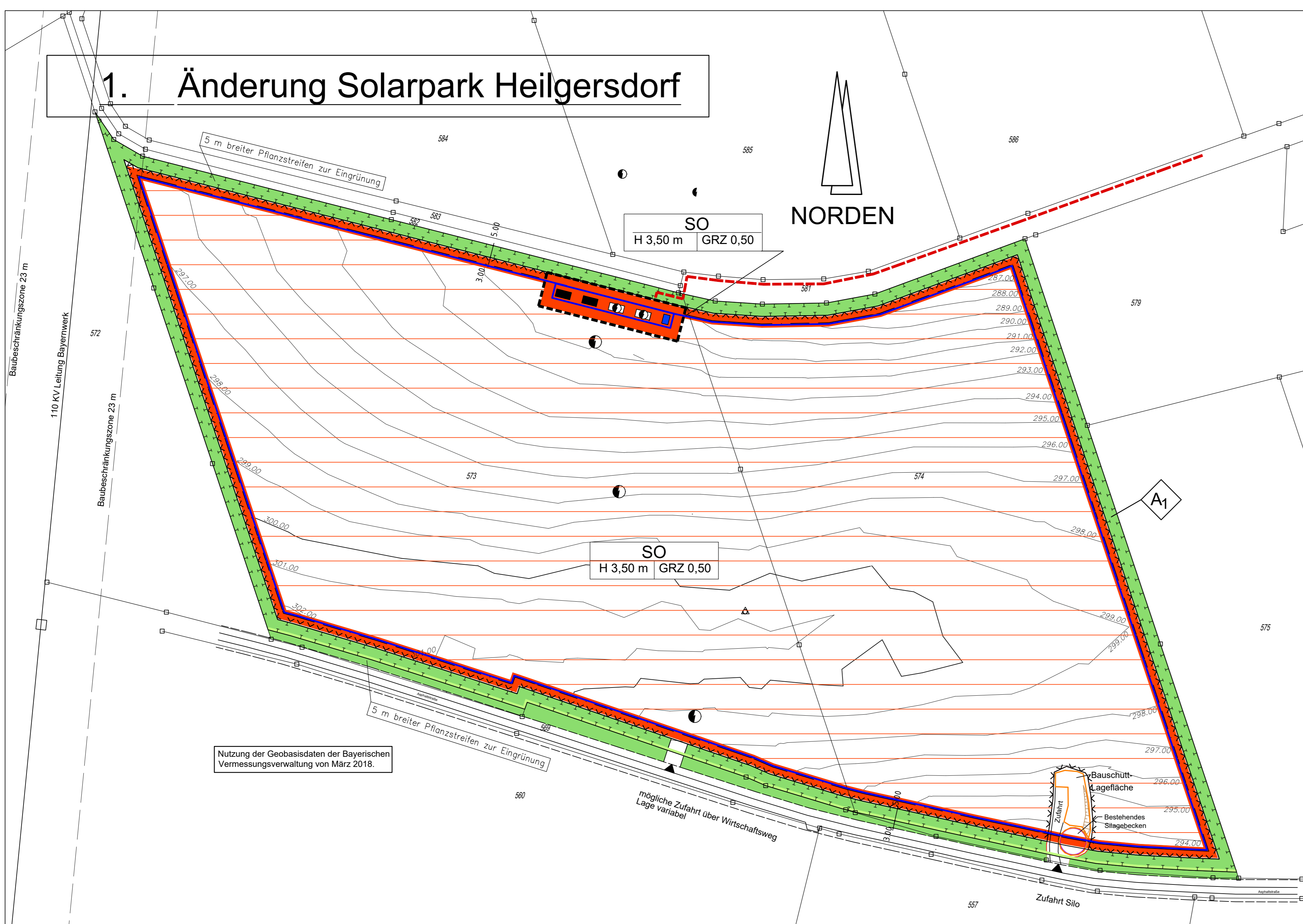
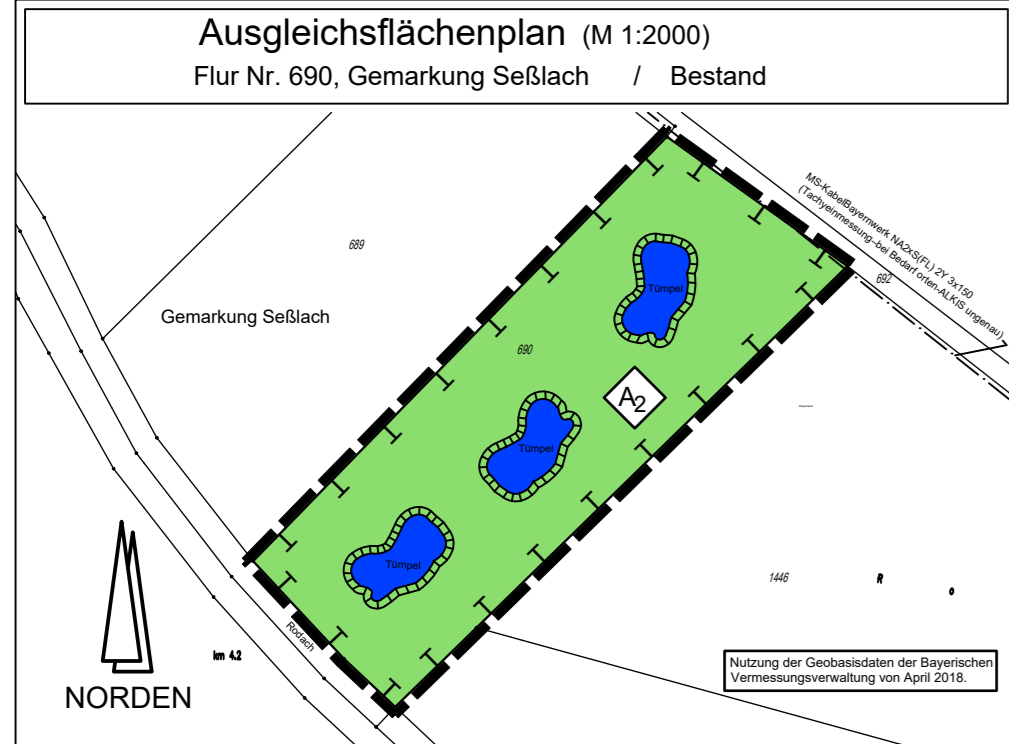


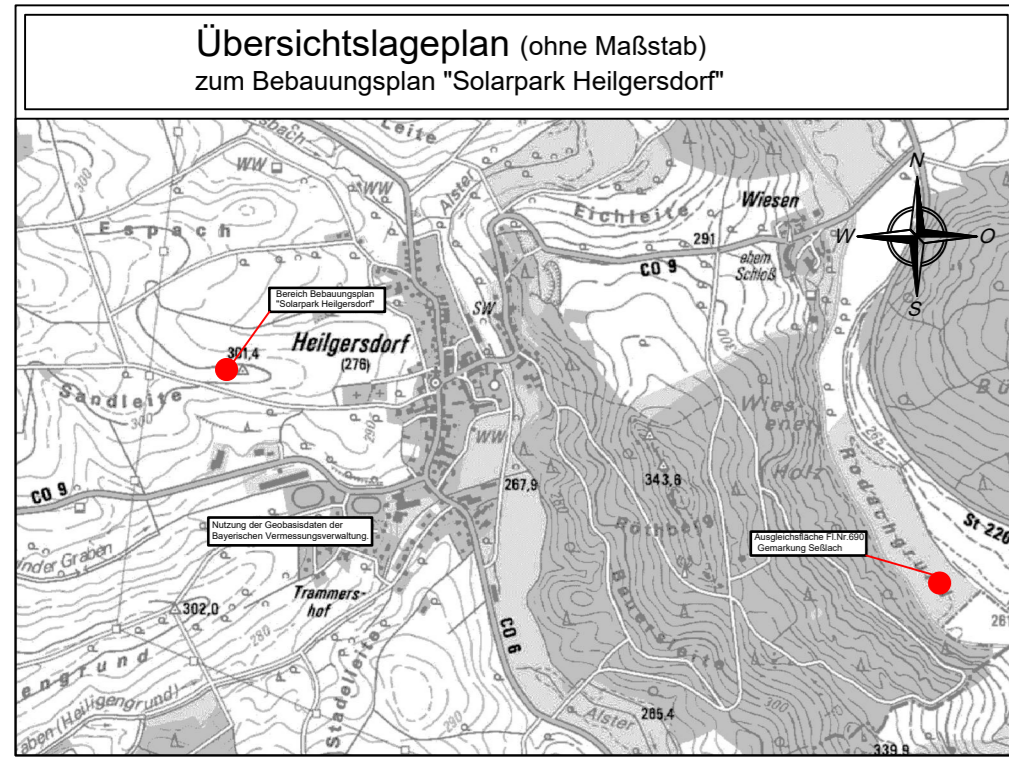
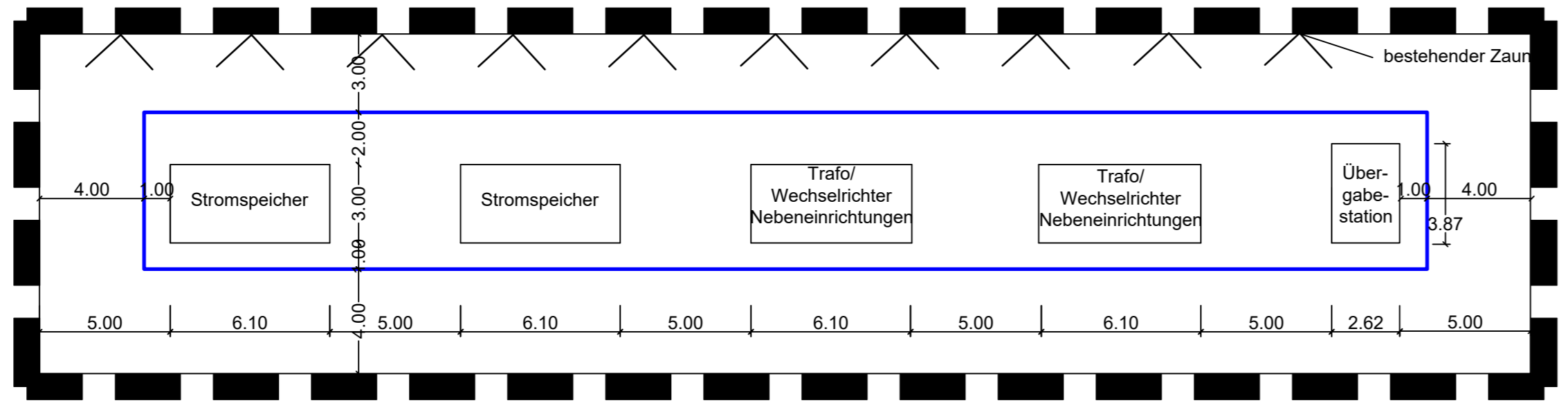
1. Änderung Solarpark Heilgersdorf



Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung von März 2018.



Batteriespeicher-, Wechselrichter- und Übergabestationanordnung (M 1:200)



PRÄAMBEL

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
 das Baugesetzbuch (BauGB)
 die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)
 das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 die Planzonenverordnung (PlanzV)

0.2 NÜTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

A	Art der baulichen Nutzung	A
B	max. Höhe der baulichen Anlagen	B/C
C	Grundflächenzahl	

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
 Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung: Stromspeicher festgesetzt. Zwischen den Containern ist die Fläche als extensives Grünland auszuführen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,50 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Anpassung an das Gelände ist zulässig
 H maximale Bauhöhe
 - max. 3,50 m über OK Gelände
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Grenze zur Aufstellung von Containern für Stromspeicher, Trafo/Wechselrichter/Nebeneinrichtungen und Übergabestation
 Stromspeicher
 Trafo/Wechselrichter/Nebeneinrichtungen
 Übergabestation

PLANZEICHEN ALS HINWEISE ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN

- Zufahrt über Photovoltaik-Anlage von Süden vorhanden
- Trafostation, Lage variabel innerhalb der Baugrenzen
- MS-Kabel
- Ausgleichs- und Ersatzflächen mit laufender Nummerierung
- Ausgleichsflächen A1 und A2 siehe Teil B, Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Grünflächen
- Tümpel als Stillgewässer
- Straßenbegrenzungslinie
- Einzäunung max. 2,50 m hoch, ohne Sockel, Abstandsfächentiefe: 0,00 m Bodenfreiheit für Kleintiere mind. 15 cm Verlauf der Einfriedung ist innerhalb der SO-Fläche variabel
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Maßzahl in Meter
- Höhenlinien m ü.N.N (nachrichtlich übernehmen)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 1.1 Sondergebiet, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
 Zulässig sind Anlagen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die aufgenutzte Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Die maximal zulässige Höhe der Anlagen zur Speicherung von Energie sowie der Trafos/Wechselrichter/Nebeneinrichtungen, sowie der Übergabestation wird mit 3,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen
 Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die „Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe“ sind einzuhalten. Es zu verhindern ist, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen. Das aktuelle Merkblatt zum Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LiB) nach der AwSV ist zu berücksichtigen, insbesondere die Themenbereiche „vorübergender Brandschutz“ und „Löschwasserückhaltung“ sind unter dem Gesichtspunkt „Grundwasserqualitätssicherung“ sind zu berücksichtigen. Starkregenabfluss die Elektro- und Speicheranlagen sind vor wild abfließendem Wasser und Sturzfluten entsprechend zu schützen, z.B. durch ausreichende Höhenlegung der Anlagenteile.

- Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altrassstreifen zu entwickeln.
 4.2 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Streifen- und Flächenfundamente für Batteriespeicher sind zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege und Flächen zur Aufstellung der Batteriespeicher sind in wassergebundener Bauweise zulässig.
 5 Immissionsschutz
 Lärmschutz
 Die Anlagenteile sind so ausulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 -6.00 Uhr) 39 dB(A) nicht überschritten wird.
 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. Für tieffrequente Geräusche gilt die DIN 45690. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen: Lärmschutzmaßnahmen durch Einhausung.

6 Wasserrecht
 Die Anlage ist mit einem aktiven BMS (Batterie-Management-System) auszustatten.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO)

1. Gestaltung der Container
 Außenwände sind in Metall zulässig. Reflektierende und grelle Farben sind nicht zulässig

2. Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungsbehörde gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Die Anlage muss ein aktives Bodenmanagement umfassen.

2. Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau der Anlage sowie aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am Ende der Stromspeicherung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.

3. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

4. Brandschutz
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlan nach DIN 14095 zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen. Bei der Zufahrt sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren (Gesamtmasse 16 t, Achslast max. 10 t) einzuhalten. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschilderplatz anzubringen, um eine gewisse Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die notwendigen Informationen unter Berücksichtigung der VDE-2-0132 sind in einem Merkblatt und einem Übersichtsplan für die Brandschutzdienststelle zusammenzufassen.

5. Dränagen
 Dränageleitungen sind planmäßig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfassen und bei der Planung zu berücksichtigen. Sollten beim oder nach dem Bau Dränagen beschädigt werden, sind diese durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten unverzüglich in Stand zu setzen. Ggf. sind neue Dränagesammler durch den Vorhabenträger herzustellen. Das gleiche gilt, wenn sich die Entwässerungssituation der entwässerten Grundstücke durch den Bau der Anlage erheblich verschlechtert.

E. Nachrichtliche Übernahmen / Mitteilungen

1. Regierung von Oberfranken, SG 50 Bodenschutz
 Es wird ein projektbezogenes Bodenmanagement empfohlen.
 Bei Bautätigkeiten mit erforderlicher 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, Veräuerung 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 tafurzweideln und wasserzählenden 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.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 Art. 9 (1) BayDSchG:
 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 (2) BayDSchG:
 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.
 Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

3. Landratsamt Coburg - Wasserrecht
 Auf das aktuelle Merkblatt des Bund-Länder-Arbeitskreises zum Umgang mit Lithium - Ionen Batterien wird verwiesen.
 Untere Straßenverkehrsbehörde
 Es wird auf die Pflichten nach §§ 29 Abs. 3, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 (Schwertransportgenehmigungen und -ausnahmen über das VEMAGS-Antragsportal) und 45 Abs. 6 StVO (verkehrsrechtliche Anordnung für Arbeiten im Straßenraum) hingewiesen.

4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
 Wasserversorgung und Grundwasserschutz
 Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die „Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe“ sind einzuhalten. Es zu verhindern ist, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen. Das aktuelle Merkblatt zum Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LiB) nach der AwSV ist zu berücksichtigen, insbesondere die Themenbereiche „vorübergender Brandschutz“ und „Löschwasserückhaltung“ sind unter dem Gesichtspunkt „Grundwasserqualitätssicherung“ sind zu berücksichtigen. Starkregenabfluss die Elektro- und Speicheranlagen sind vor wild abfließendem Wasser und Sturzfluten entsprechend zu schützen, z.B. durch ausreichende Höhenlegung der Anlagenteile.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Solarpark Heilgersdorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Solarpark Heilgersdorf" einschließlich Begründung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2025 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.01.2026 im Amtsblatt Nr. 1/26 örtlich bekannt gemacht und im Internet unter www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen veröffentlicht.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2025 hat in der Zeit vom 15.01.2026 bis 17.02.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2026 bis 17.02.2026 beteiligt.
- Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.04.2026 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2026 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Seßlach.....
 (Siegel) Maximilian Neeb (1. Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
 Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Seßlach.....
 (Siegel) Maximilian Neeb (1. Bürgermeister)

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SOLARPARK HEILGERSDORF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ZUR ERRICHTUNG EINES STROMSPEICHERS IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13 BauGB

VORHABENTRÄGER:
 Renewagy 5. Solarprojektgesellschaft mbH & Co. KG

Stadt:	Seßlach
Gemarkung:	Heilgersdorf
Flurgebiet:	
Landkreis:	Coburg
Reg. Bez.:	Oberfranken

SATZUNGSEXEMPLAR

Darstellung:	LAGEPLAN LEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERSICHTSPLAN	Beilage: A
		Plan-Nr.: 1
		Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
	09.12.25		Änderungsbeschluss vom 09.12.25
Entwurf	09.12.25		Billigungsbeschluss vom 09.12.25
Satzungsexemplar	14.04.26	Bardin	Satzungsbeschluss vom 14.04.26
Stadt			Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister:
 Seßlach,
 Weitraisdorf, den 14.04.2026

Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichengraben 11
 96479 Weitraisdorf/OT Weitraid
 Tel. 09361/6339-0 Fax 8339-33