



**GEMEINDE MARK CADOLZBURG - LANDKREIS FÜRTH
BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN FÜR DEN
'SOLAR-PARK CADOLZBURG'**

SATZUNG

Die Gemeinde Markt Cadolzburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG durch den Gemeinderat vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Sondergebiet 'Solarpark Cadolzburg' als Satzung.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 53 'Solarpark - Cadolzburg' aufgestellt.

§ 2 **Bestandteile dieser Satzung**
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit den Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.

§ 3 **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Marktes Cadolzburg gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solar-Modulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung.
 - Rückbau und Folgenutzung**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet 'Solar-Park Cadolzburg' gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einbauten sind rückstandslos zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 1 2** Nutzungsschablonen
 - 1 1 4** Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 - 2** zulässige Gewerbetriebe
 - 4** maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 - 4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - 3.1** Bauweise
 - 3.2** Umzäunung der Anlage 2,00 m hoch
- Verkehrsfähigkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 4.1** Zufahrt zur Photovoltaikanlage und Wartungswege innerhalb des Geländes in wasserdurchlässiger Bauweise
 - 4.2** Einfahrtbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 5.1** Grünflächen zur internen Gliederung der Solaranlage
 - 5.2** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 29 BauGB)
 - 5.3** zu pflanzende einreihige Hecken, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m, Abstand zum Zaun max. 0,5 m, Länge der Heckenabschnitte max. 15 m (vgl. Pkt. 3.2 der Textlichen Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 7.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 7.2** Flurkarte mit Flurnummern
 - 7.3** Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule (vgl. Schemastrich)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
 - 1.1** **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 2,50 m. Bei den Modulträgern ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,45 m einzuhalten. Die Grundflächenzahl ist auf 0,5 begrenzt. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.
 - 1.2** **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Überschießschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
 - 1.3** **Videobewachung**
Stahlmasten für die Videobewachung der PV-Anlage sind bis 8 m Höhe zulässig.
 - 1.4** **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - 1.5** **Drainagen**
Die Drainagesysteme, die durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stromleitungsgräben unterbrochen werden, sind mit einem durch den Maßnahmenplan zu erstellenden Drainagesammeln neu anzuschließen. Die Funktionsdes bestehenden Drainagesystems ist zu erhalten.
 - 1.6** **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
 - 1.7** **Dachflächen**
Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
- Verkehrsfähigkeiten**
 - 2.1** **Private Zufahrt**
Die Wartungsdurchfahrt entlang der Ostseite wird mit einer Schotterdecke ausgeführt. Die übrigen Unfahrten werden als Rasenwege angelegt. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' eingehalten werden.
- Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu realisieren. Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG). Dies ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.
Beginn der Bauausführung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (nur von Mitte Juli bis Ende Februar). Wenn die Belegung von Brutstätten durch Feldfrüher ausgeschlossen und der unteren Naturschutzbehörde durch einen Gutachter nachgewiesen werden kann, ist der Beginn der Bauausführung auch außerhalb dieser Zeiten möglich.
Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
In den Abstandsflächen zwischen den PV-Modulzeilen sowie die Pflegeumfahrt entlang des Zauns ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat mit autochthonem Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kötler 8%) vorzunehmen. Die Pflege hat durch 2-schtrigige Mahd zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab dem 01.10. jedes Jahres. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Der Einsatz von Mähgutfräsen ist nicht zulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/FA 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Wildtieren und Wildtieren ausgeschlossen werden kann. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Wiesenmasse ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage wird eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.
- Landschaftliche Einbindung**
Zur Eingrünung der Anlage ist eine einreihige Anordnung von Einzelsträuchern und bis 15 m langen Heckenabschnitten vorzunehmen. Der Pflanzabstand zum Zaun darf max. 0,50 m betragen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind mind. 3,5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Strauchpflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen sollen 5 bis 10 m betragen. Auf einen Schutz vor Wildverbiss wird verzichtet.
Der Grenzstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 2,50 m und wird mit dem autochthonen Saatgut aus Pkt. 3.1 angeesät.
Die Mahd erfolgt ab Anfang Oktober bis jeweils einem Drittel im Dreijahresrhythmus. Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren.
Leitbild ist eine naturnah zufällige Akzentuierung der Strauchgruppen mit einem Krautsaum und Altgrasbestand.

- 3.3** **Strauchliste**
Pflanzqualität: 2xv, Tr. 3-4, 100/150 cm
30 % Crataegus monogyna Weißdorn
10 % Eumyrtus europaeus Pfaffenhütchen
20 % Prunus spinosa Schlehe
20 % Rhamnus cathartica Kreuzdorn
20 % Rosa canina Hundrose
- 3.4** **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen**
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" (Bayer. Landesamt für Umwelt, Jan. 2015). Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer 1000 der Gemarkung Steinbach. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode vor Baubeginn herzustellen.
Die Entwicklungsdauer entspricht der Betriebsdauer der PV-Anlage.
Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Okzidenkataster des LfU ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu veranlassen.
- 3.5** **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich muss mit archäologischen Funden oder Bodendenkmälern gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abbau von einer Woche nach der Anlage unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten
Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Fürth nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von gegliederten Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV-Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage.

Zuleitungen über Kreisstraße
Sollten aufgrund der PV-Anlage Zuleitungen über die Kreisstraße erfolgen, müssen separate Gestaltungsverträge geschlossen werden.

Hinweise Staatliches Bauamt (Nürnberg)

- Sondernutzungsantrag**
1. Sondernutzungsantrag für eine Zufahrt gemäß Art. 18 BayStrWG bei Abschnitt 170 Station 0,597 (Staatsstraße St 2409) über die Flurnummer 1409
a. Dem Antragsteller wird nach Maßgabe der nachstehenden allgemeinen Bestimmungen die Erlaubnis erteilt, zur Staatsstraße 2409 im Abschnitt 170 bei Station 0,597 eine Zufahrt zu errichten bzw. die bestehende Zufahrt zu nutzen. Die Zufahrt dient folgendem Zweck: Zufahrt für die Wartung des Solarparks.
b. Die Zufahrt zur Staatsstraße gilt nach dem gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung. Die Sondernutzungsgebühr für die Zufahrt gilt als erteilt und ist stasis wiederholend.
c. Die Festsetzung einer Sondernutzungsgebühr bleibt dem Straßenbaustatsträger vorbehalten.
d. Die Erlaubnis gilt nur für den Erlaubnisnehmer, seine Rechtsnachfolger und seine Nacherben (Wartung des Solarparks), soweit diese Eigentümer oder Nutzungsberechtigter des Grundstückes sind. Der Rechtsnachfolger hat der Straßenbauverwaltung innerhalb von drei Monaten die Rechtsnachfolge anzuzeigen. Bis zur Anzeige bleibt auch der bisherige Erlaubnisnehmer verpflichtet.
e. Die Erlaubnis erteilt durch Widerruf, Zerfall oder Aufgabe der Nutzung. Die Aufgabe der Nutzung ist der Straßenbauverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Nach Erlöschen der Erlaubnis ist die Zufahrt zu beseitigen und die Straße wieder ordnungsgemäß herzustellen. Den Weisungen der Straßenbauverwaltung ist hierbei Folge zu leisten.
f. Der Erlaubnisnehmer wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 19 Abs. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes eine Änderung der Zufahrt eine Sondernutzung und damit erlaubnispflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
g. Der Erlaubnisnehmer wird weiter auf folgende Vorschriften des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes hingewiesen:
Art. 18 Abs. 3
Der Erlaubnisnehmer hat dem Träger der Straßenbaulast alle Kosten zu ersetzen, die diesem durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen und zwar auch aus Ansprüchen Dritter gegen den Baulastträger. Der Straßenbaustatsträger wird den Bauvererber rechtzeitig von etwaiger Inanspruchnahme in Kenntnis setzen, damit letzterer seine Rechte wahren kann.
Art. 18 Abs. 4
Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, die Sondernutzungsanlagen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.
Art. 18 Abs. 6
Der Erlaubnisnehmer hat bei Sperrung, Änderung, Umstufung oder Einbeziehung der Straße keinen Ersatzanspruch gegen den Träger der Straßenbaulast.
Art. 18a Abs. 1
Wirden Aufwands- oder andere Fahrzeuge verbottswidrig abgestellt oder wird sonst eine Straße ohne die erforderliche Erlaubnis nach Art. 18 benutzt oder kommt der Erlaubnisnehmer seinen Pflichten nicht nach, so kann die Straßenbaubehörde die erforderlichen Anordnungen erlassen. Sind solche Anordnungen nicht oder nur unter unvernünftigen Aufwand möglich oder nicht erfolgversprechend, so kann sie den rechtswidrigen Zustand auf Kosten des Pflichtigen beseitigen oder beseitigen lassen.
h. Die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße darf baulich nicht verändert werden.
i. Bei Änderungen an der Straße hat der Bauvererber die hierdurch bedingten Änderungen an der Zufahrt auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird durch bauliche Maßnahmen an der Straße die Anlage unbenutzbar, so kann hieraus kein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaustatsträger geltend gemacht werden.
j. Die Zufahrt ist zu beseitigen, um eine Verschrumpfung der Straße durch ausfahrende Fahrzeuge und damit eine Gefährdung des Durchgangsverkehrs zu vermeiden.
k. Das Oberflächenwasser der Zufahrt muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich auf dem Privatgrund zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
l. Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu unterhalten.
m. Der Straßenbaustatsträger der Anbindung trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauobjekt-gebietes an die Staatsstraße entstehen.
n. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirkmittel der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
o. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2409 und Kreisstraße FÜ 19 ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

**EXTERNE NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE
M 1 : 5000** (Fl.Nr. 1000, Gmkf. Steinbach)
Einzelmaßnahme und Entwicklungsplänekonzept gem. Anlage 6 zum Bebauungsplan (Ausgleichsmaßnahmenplan)

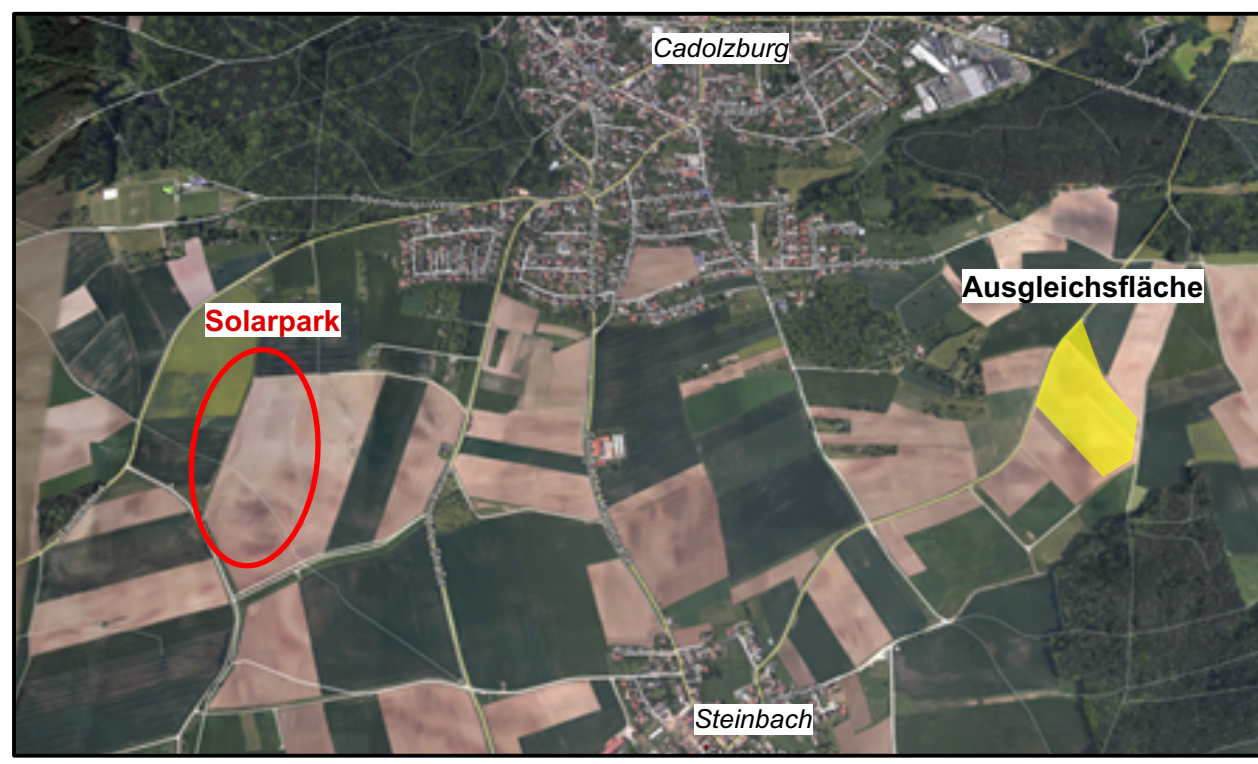
IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensmerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 öffentlich ausgestellt.
- Aufgrund von Änderungen am naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet (Fassung vom 25.06.2020). Die Träger öffentlicher Belange sowie private Einwander, die dadurch betroffen sind werden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals mit verkürzter Anhörungsfrist vom 29.06.2020 bis einschließlich 15.07.2020 beteiligt.
- Die Gemeinde Markt Cadolzburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom als Satzung beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Flächenutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Markt Cadolzburg, den

1. Bürgermeister Bernd Obst



ÜBERSICHTSKARTE (M. OHNE)

MARKT CADOLZBURG
BAUVERWALTUNG
RATHAUSPLATZ 1
90556 CADOLZBURG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53
'Solarpark - Cadolzburg'**

MASSTAB: 1:1000
PLANSTAND: 23.03.2020

ZEICHNUNGS-NR.:	1502-18	Planteil - Entwurf -	Ausfertigung
geändert		Datum	gezeichnet
Ergänzung Auslegung nach § 4a Abs. 2 BauGB	25.06.2020	RE:SB	
Änderung Verfahrensmerk Nr. 7	28.07.2020	RE:SB	

LEITUNG: BERND OBST
VERWALTUNG: ANJA SCHNEIDER
KARTEN: ANJA SCHNEIDER
FOTOGRAFIE: ANJA SCHNEIDER
DRUCK: ANJA SCHNEIDER