



**MARKT CADOLZBURG - LANDKREIS FÜRTH
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG FÜR DEN
'SOLARPARK WACHENDORF SÜD-OST'**

SATZUNG

Der 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. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 Bau- und Umweltausschuss vom XX.XX.XXXX den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Sondergebiet 'Solarpark Wachendorf Süd-Ost' als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 'Solarpark Wachendorf Süd-Ost' aufgestellt.
Er umfasst die Flurstücke Nr.654, 655, 660/11, 661, 662, 662/2, 662/3, 663 und 663/2 in der Gemarkung Steinbach.

§ 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_{APV}** Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig ist nur die Errichtung einer Agri- Photovoltaikanlage mit Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1. Nutzungsschablone
 - 1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 - 2. zulässige Gewerbetriebe
 - 3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 - 4. maximal zulässige Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Umzäunung der Anlage 2,00 m hoch
- Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Zufahrt zur Photovoltaikanlage und Wartungswege innerhalb des Geländes in wasserundurchlässiger Bauweise
 - 4.2 Einfahrtbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Extensivrasen für Wegebankett und Zaunschutzstreifen, Breite = 1m
 - 5.2 Graben
 - 5.3 Uferschutzstreifen entlang Graben, Breite 5 m
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 6.1 Baumeupflanzung
 - QR** 1 Quercus robur (Stieleiche)
Sol. 3xv. mDb, mehrstämmig, 250/300 cm
 - 6.3 Anpflanzung von standortheimischen Strauchgruppen
 - 6.4 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. Schemaschnitt)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der in der Planzeichnung mit "SO_{APV}" gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri- Photovoltaikanlage" festgesetzt.
Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- aufgeständerte Solarmodule der Kategorie II gem. DIN SPEC 91434 (Aufständerung < 2,10m)
- Technische Anlagen und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Kabelleitungen, Übergabestation)
- Zufahrten und Wartungsflächen
Die Pfosten der Solarmodulaufständerung sind durch Rammen ohne Verwendung von Beton oder anderen Befestigungsmassen einzubauen.
Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Agri- PV- Anlage dienen sind unterirdisch zu verlegen.
Dächer von Nebenanlagen und Trafostationen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferabdeckungen erstellt werden.
Die integrierte landwirtschaftliche Nutzung ist in dem Maß zu gewährleisten, dass der Flächenverlust durch die Installation der PV- Anlage auf 15% der Gesamtprojekfläche begrenzt ist.
Folgende landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig:
- Dauerkulturen und mehrjährige Kulturen (z.B. Beerenobst)
- Einjährige und überjährige Kulturen (z.B. Ackerkulturen, Gemüsebau, Wechselgrünland und Ackerfutturen)
Bauhöhen:
max. 3,0 m für technische Nebengebäude
max. 3,5 m für Solarmodule
Werbeanlagen sind nicht zulässig
Rückbau und Folgenutzung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Agri- Photovoltaikanlage" gilt bis zur dauerhaften Aufgabe der Freiflächen- Photovoltaik, jedoch mindestens 20 Jahre mit Option auf Verlängerung um 2 x 5 Jahre. Nach Aufgabe der PV- Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente, Wegebefestigungen und Einfriedungen rückstandlos zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Zur Definition der Konditionen des Rückbaus ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber zu schließen.
Die Folgenutzung ist eine Fläche für die Landwirtschaft.

- Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Überstegschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
- Videobewachung
Stahlmasten für die Videobewachung der PV-Anlage sind bis 8 m Höhe zulässig.
- Niederschlagswasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Dachflächen
Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
- Verkehrsf lächen
Die Zufahrt sowie die Wartungswege für die PV- Anlage im Geltungsbereich sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände sind die "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.
- Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Planperiode 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 Vogelzuchtzeit (nur von Mitte Juli bis Ende Februar). Wenn die Belegung von Brutstätten durch Feldbrüter ausgeschlossen und der unteren Naturschutzbehörde durch einen Gutachter nachgewiesen werden kann, ist der Beginn der Bauausführung auch außerhalb dieser Zeiten möglich.

- Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
Unter den Solarmodulen zwischen einer lichten Höhe von 1,50 m bis 2,10 m ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandsaat mit autochthonem Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kleiberaum) vorzunehmen. Die Pflanzung hat durch 2-schürige Mahd zu erfolgen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab dem 01.10. jedes Jahres. Das Mahgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Der Einsatz von Milchgeräten ist nicht zulässig. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideweidern und Wildtieren ausgeschlossen werden kann. Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Wiesensaat ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage wird eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.
- Landschaftliche Einbindung
Die landschaftliche Einbindung ist wesentlich durch die Standortwahl sowie die örtlichen Gegebenheiten gewährleistet.
Es ist eine einreihige Anordnung von Einzelstüben und bis 15 m langen Heckenabschnitten vorzunehmen. Der Pflanzabstand vom 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 Pflanzlücken sollen 5 bis 10 m betragen.
Auf einen Schutz vor Wildverbiss wird verzichtet.
Der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 2,50 m und wird mit dem autochthonen Saatgut aus Pkt. 3.1 angesät und als Allgrasstreifen entwickelt.
Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre ab Anfang Oktober abwechselnd zu jeweils einem Drittel der Randfläche. Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren.
Leitbild ist eine naturnah zufällige Akzentuierung der Strauchgruppen mit einem Krautsaum und Allgrasbestand.

- Strauchliste
Pflanzqualität: C., 2xv, 60/100 cm
30 % Crataegus monogyna Weißdorn
10 % Euonymus europaeus Pfaffenhutchen
20 % Cornus sanguinea Roter Hartriegel
20 % Rhamnus cathartica Kreuzdorn
20 % Rosa canina Hundrose
- Schutzstreifen ausserhalb der Einfriedung
Der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 2,50 m Breite und wird mit dem autochthonen Saatgut aus Pkt. 3.1 angesät.
Die Mahd erfolgt ab Anfang Oktober zu jeweils einem Drittel im Dreijahresturnus.
Das Schnittgut ist abzuräumen und abzufahren.
- 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 vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ergänzend durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer XXXX der Gemarkung Steinbach.
Die Entwicklungsdauer entspricht der Betriebsdauer der PV-Anlage.
Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Ökofachkataster des LfU ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu veranlassen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

- III. TEXTLICHE HINWEISE
Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archaischen 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 Ablauf von einer Woche nach der Anzeige 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, 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.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am vom 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 03.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 01.06.2023 stattgefunden, darauf hingewiesen wurde im Mitteilungsblatt Nr. vom
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2023 hat in der Zeit vom 08.05.2023 bis 01.06.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. vom und Nr. vom
- Der Markt Cadolzburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 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 im Mitteilungsblatt Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Cadolzburg, den

1. Bürgermeister Bernd Obst



ÜBERSICHTSKARTE (M: OHNE)

MARKT CADOLZBURG
BAUVERWALTUNG
RATHAUSPLATZ 1
90556 CADOLZBURG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58
'Solarpark Wachendorf Süd-Ost'**

MASSSTAB: 1:1000
PLANSTAND: 03.04.2023

ZEICHNUNGS-NR.: 2216.2.1A		vorläufige Planfassung		Ausfertigung
geändert	Datum	gezeichnet	REIS	
A - Beschlüsse Bau- und Umweltausschuss v. 03.04.2023	03.04.2023			

GRUNDLAGEN
Freiland-Übersicht
Landkreisamt für Umwelt
90556 Cadolzburg
Bauverfahren Nr. 4
Tel. 09 10 2 74 60 10
Fax 09 10 2 74 60 20