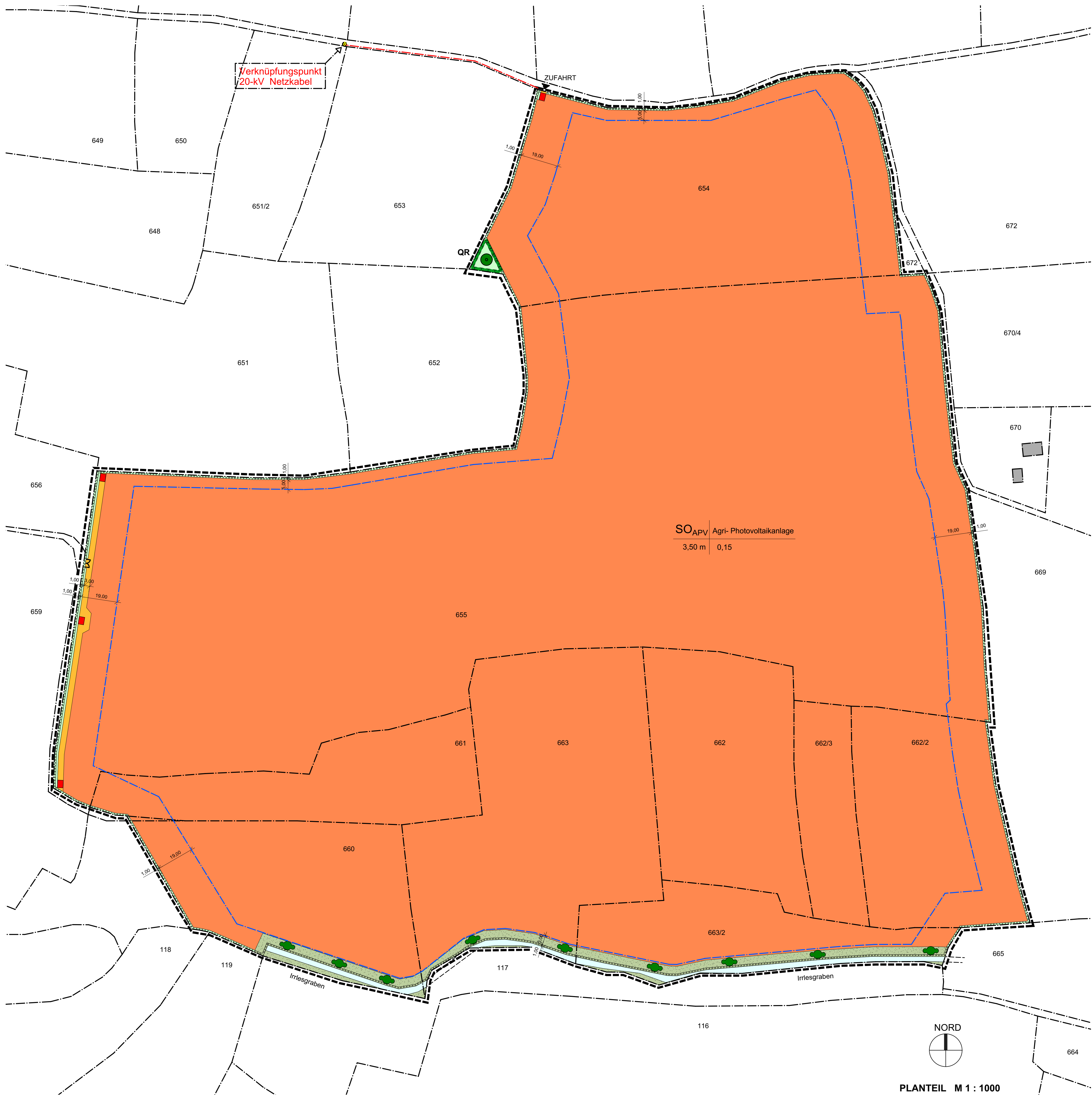




MARKT CADOLZBURG - LANDKREIS FÜRTH
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DEN
"SOLARPARK WACHENDORF SÜD-OST"
SATZUNG

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. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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/III., 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)
 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)
 Nutzungserschablonen
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
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
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Zufahrt zur Photovoltaikanlage und Wartungswege innerhalb des Geländes in wasserdurchlässiger Bauweise
4.2 Einfahrtsbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Extensivrasen für Wegebankett und Zaunschutzstreifen, Breite = 1 m
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
6.2 QR 1 Quercus robur (Stieleiche)
Sol. 3xv. mDb, mehrstämmig, 250/300 cm
6.3 Anpflanzung von standortheimischen Strauchgruppen
- 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)
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Kabelleitungen, Übergabestation)
- Zufahrten und Wartungsflächen
Die Pfosten der Solarmodulaufständerung sind durch Rahmen 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 Kupferbedeckungen erstellt werden.
Die integrierte landschaftliche Nutzung ist in dem Maß zu gewährleisten, dass der Flächenverlust durch die Installation der PV- Anlage auf 15% der Gesamtprojektfäche begrenzt ist.
Folgende landschaftliche Nutzungen sind zulässig:
- Dauerkulturen und mehrjährige Kulturen (z.B. Beerenobst)
- Einjährige und überjährige Kulturen (z.B. Ackerkulturen, Gemüseanbau, Wechselgrünland und Ackerfrüher)
Bauhöhen:
max. 3,0 m für technische Nebengebäude
max. 3,5 m für Solarmodule
Werbeanlagen sind nicht zulässig
- Rückbau und Folgennutzung
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 rückstandslos 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 Folgennutzung ist eine Fläche für die Landwirtschaft.
- Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausföhrung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigenschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

- Videoüberwachung
Stahnmasten für die Videoüberwachung 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.
- Verkehrsfächen
Die Zufahrt sowie die Wartungswege für die PV- Anlage im Geltungsbereich sind in wasserdurchlässiger 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 Planungsphase 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 Feldbrüter 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
Unter den Solarmodulen zwischen einer lichten Höhe von 1,50 m bis 2,10 m sowie in den Abstandsflächen zwischen den PV-Modultischen sowie die Pflegeumfahrt entlang des Zauns ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat mit autochthonem Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 8%) vorzunehmen. Die Pflege hat durch 2-schürige Mahd zu erfolgen. 1. Schritt nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab dem 01.10. jedes Jahres. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Der Einsatz von Mährobotern ist nicht zulässig. Störnkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Wildtieren und Wildtieren ausgeschlossen werden kann. Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Wiesenansaat ist auf den Zeitraum des Betriebes 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.
Im Uferschutzstreifen sind in unregelmäßiger Abfolge Strauchgruppen von 5 bis 15 m Länge zu pflanzen. Die Pflanzlücken sollen 10 bis 25 m betragen.
Diese optisch wahrnehmbaren Strukturelemente betonen die naturnahe Verbundlinie des Irtiesgrabens und unterstützen die landschaftliche Einbindung nach Süden.
Im Westen der APV- Anlage ist ein landschaftsbildgebender Einzelbaum zu pflanzen. Auf der ca. 170 m² großen Pflanzfläche sind Kleinhabitate anzulegen (Leseleihenhaufen, Totholzlegen)
- Strauchliste
Pflanzqualität: C., 2xv, 60/100 cm
30 % Crataegus monogyna Weißdorn
10 % Eumyrtus europaeus Pfaffenhütchen
20 % Cornus sanguinea Roter Hartnigel
20 % Rhamnus cathartica Kreuzdorn
20 % Rosa canina Hundrose
- Schutzstreifen ausserhalb der Einfriedung
Der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 1,00 m Breite und wird mit dem autochthonen Saatgut aus Pkt. 3.1 angelegt.
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 durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer XXXX 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 Ökoflächenkataster 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 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 schädliches 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alliasten**
Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen sind im Alliastenkataster des Landkreises Fürth nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von gegliedten Alliasten 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.

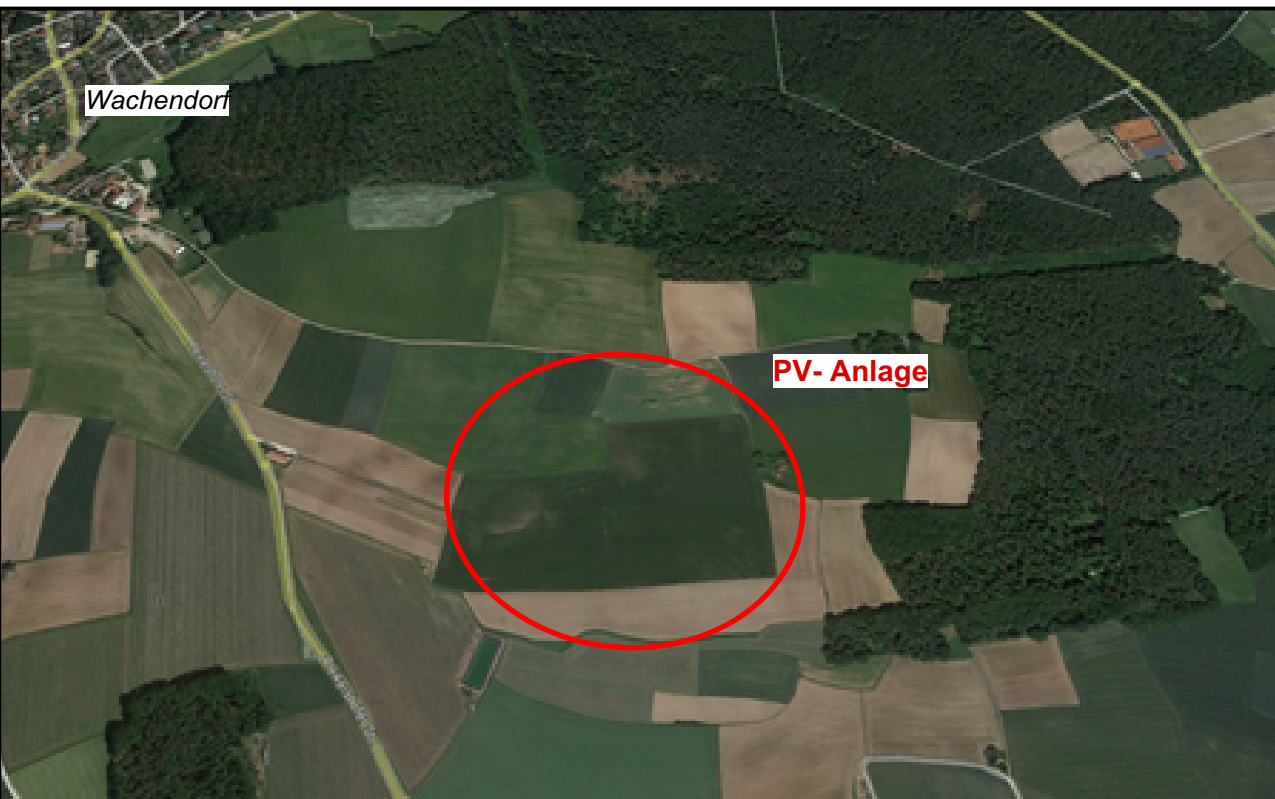
IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am (Mitteilungsblatt Nr. 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis 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

Entdecken. Erleben. Bleiben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58
"Solarpark Wachendorf Süd-Ost"

MASSTAB: 1:1000
PLANSTAND: 03.04.2023

ZEICHNUNGS-NR.: 2219.2.1

vorläufige Planfassung

geändert Datum gezeichnet

Ausfertigung

GRÜNLANDSCHAFT
Landschaftsplanung und -entwicklung
WIRTSCHAFTS- UND UMWELTAMT
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg
Tel. 09173 7955-40
Fax 09173 7955-20