Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage BA/3041/2023

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 "Solarpark Seckendorf" sowie 42. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nr. 1151, 1152 und 1154 Gmkg. Roß.
- Grundsatzbeschluss

Anlagen:

20230314_Antrag_Bauleitplanung_Greenovative_Markt Cadolzburg
20230314_Stellungnahme_Kriterienkatalog_Markt Cadolzburg
Ackerzahlen
Durchschnittsackerzahl_1151
Flächenaufstellung der Anlagen
Lageplan
PowerPoint-Präsentation

Sachverhalt:

Seitens einer Nürnberger Firma wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage im Bereich südlich der Südwesttangente Richtung Seckendorf eingereicht. Der geplante Bereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1151, 1152 und 1154 der Gemarkung Roßendorf.
Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 10 ha auf dem Gemeindegebiet des Marktes Cadolzburg.
Die Anlage soll auf dem Gemeindegebiet von Seukendorf in östlicher Richtung (ca. 5 ha) fortgeführt werden, sodass die Gesamtanlage eine Fläche von ca. 15 ha überbauen wird. Der entsprechende Antrag ist bei der Gemeinde Seukendorf bereits eingereicht.

Der Antragsteller nimmt wie folgt zu den einzelnen Punkten des Kriterienkatalogs Stellung:

1. Der Mindestabstand zur Wohnbebauung beträgt 500 m. Ein reduzierter Abstand ist bei topographischen Besonderheiten möglich.
   Der Abstand zu Seckendorf beträgt am unteren Teil der geplanten Anlage weniger als die geforderten 500 m Abstand zur Wohnbebauung. Jedoch ist es möglich, die Anlage gut ins Landschaftsbild einzubetten und die Sichtbarkeit von Seckendorf aus auf die Anlage deutlich einzuschränken.

2. Flächen entlang von Bundesstraßen, Schienenwegen und Konversionsflächen sind bevorzugt heranzuziehen.
   Die geplante Freiflächenanlage befindet sich unmittelbar südlich der B8.

3. Landwirtschaftliche Flächen mit einer überdurchschnittlichen Bodenqualität (Durchschnittswert Ackerzahl bzw. Ertragsmesszahl größer 44) sind nicht für FPA zu überplanen. Flurbereinigte und beregnungsfähige Flächen sind möglichst auszunehmen.
   Die Flächen haben im Mittel Ackerzahlen von ca. 44 Punkten. Nur im nördlichen Teil der Fläche 1151 (unmittelbar an B 8) läge man oberhalb der maximalen Ackerzahl.

4. Das Orts- und Landschaftsbild soll nicht beeinträchtigt werden. Die direkte, unmittelbare Sicht auf übergeordnete Baudenkmäler soll nicht gestört werden. Großräumig unzerschnittene Landschaftsräume, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und regionale Grundzüge sind nicht geeignet für FPA.
   Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Durch die Möglichkeit blickdichte Hecken zu errichten, wird die Anlage gut in die Landschaft eingebettet und integriert.

5. Eine lokale Wertschöpfung (Projektentwicklung, Anlagenbetreiber, Vertrieb, Finanzierung, Wartung etc.) und ein Sitz der Betreibergesellschaft im Markt Cadolzburg wird bevorzugt. Zumindest eine Beteiligung mit der Gemeinde, in der der Anlagenbetreiber seinen Sitz hat, wird angestrebt. Bei EEG Anlagen soll der Markt Cadolzburg analog § 6 EEG (2021) an den Stromerlösen partizipieren. Eine Beteiligung der Gemeindewerke Cadolzburg sowie der Cadolzburger Bürger ist vom Betreiber anzubieten.
   Beinahe die komplette Gewerbesteuer fällt bei der Marktgemeinde an (90 %; die restlichen 10 % am Firmensitz Nürnberg). Möglich wäre auch eine Umsetzung der 100 % - Gewerbesteuer in Cadolzburg, die finale Bewertung hierüber obliegt jedoch den Finanzämtern.
   Greenovative zahlt freiwillig die kommunale Abgabe von 0,2 Cent/kWh an die Marktgemeinde Cadolzburg, auch wenn die betroffenen Flächen nicht im EEG-Gebiet liegen.
   Greenovative bietet den Bürgern der Marktgemeinde die finanzielle Beteiligung mittels einer Schwarmfinanzierung zu attraktiven Zinsen an.

6. Ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechender Kostenübernahme ist Voraussetzung. Darin ist eine Rückbauverpflichtung vorzusehen. Die Umsetzung der Ziele und Vorschriften des B-Planes sind in geeigneter Weise abzusichern.
   Ein Städtebaulicher Vertrag mit Greenovative wird entsprechend geschlossen. Die Kosten dafür übernimmt die Firma Greenovative. Die Rückbaupflicht ist dann im Durchführungsvertrag zwischen der Marktgemeinde und Greenovative festgehalten.

7. Ein Rückbau der Anlage muss rückstandslos vorgenommen werden können. Der Rückbau ist in geeigneter Weise abzusichern. Bei der Erstellung sind blendarme Module zu verwenden. Um Beweidung zu ermöglichen und Beschattung zu verringern ist die Konstruktionsunterkante in der Regel höher anzusetzen. Der Ausbau von Wegen und Plätzen ist wassergebunden durchzuführen.
   Der restlose Rückbau der Anlage ist im Pachtvertrag mit den jeweiligen Eigentümern festgehalten und durch Bankbürgschaften abgesichert. Ein Blendgutachten wird standardmäßig durchgeführt.

8. Der notwendige ökologische Ausgleich sowie Maßnahmen des Artenschutzes sind auf der Anlage selbst zu schaffen, damit keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.
   Die Maßnahmen zum Artenschutz sowie der notwendige ökologische Ausgleich werden auf den betreffenden Flurstücken umgesetzt.

9. Die Anlage ist zur Einbettung in die Landschaft einzugrünen. Um die Anlage sind Heckenstreifen, im Areal sind Lesesteinhaufen, Holzlegen, Brut- und Nistplätze, Bienenweiden anzulegen. Ein Zaundurchgang für Kleintiere und gegebenenfalls ein Wildkorridor sind vorzusehen.
   Eine entsprechende Eingrünung als auch speziell geforderte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wie im Kriterienkatalog gefordert, können von uns selbstverständlich umgesetzt werden.

10. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Anlage (Agri-PV) ist erwünscht. Im Falle von Agri-PV-Anlagen ist eine Abweichung von den unter 3. genannten Kriterien möglich.
    Eine Nutzung der Fläche als Agri-PV ist nicht angedacht. Eine weiterführende landwirtschaftliche Nutzung ist durch die Beweidung von Schafen weiterhin möglich.

11. Die Pflege des Aufwuchses auf der Anlage ist möglich naturnah, z.B. durch Beweidung durchzuführen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Mähzeitpunkte sind insektenfreundlich zu gestalten.
    Wenn möglich, wird die Fläche durch Schafbeweidung gehegt und gepflegt. Sollte dies nicht möglich sein, so werden die Pflegemaßnahmen entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Stellungnahme der Bauverwaltung:
Gemäß beigefügter Flächenaufstellung wird die im Kriterienkatalog festgelegte Gesamtfläche von 100 ha im gesamten Gemeindegebiet leicht überschritten.

In dieser Aufstellung sind jedoch die in der letzten Sitzung beschlossenen „Flächenreduzierungen“ zur den Bebauungsplänen 60 und 62 noch nicht aufgenommen. Des Weiteren ist die Fläche für den Solarpark Wachendorf Süd-Ost (Agri-PV-Anlage) komplett in der Aufstellung enthalten.
Der Standort zwischen der Südwesttangente (B 8) und dem Ortsteil Seckendorf wird als ideal angesehen. Auch die Nähe zur Biogasanlage ist im Hinblick auf zentrale Standorte für erneuerbare Energien gut.

Hinweis: Auf den Seiten 21 (Originalbild) und 22 (visualisiertes Bild) der Präsentation ist die Perspektive auf die Fläche mit und ohne Solarpark ersichtlich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 eine Priorisierung der Projekte der Bauverwaltung vorgenommen und folgenden Beschluss gefasst:

Aufgabe	HIER: Nummerische Reihenfolge
Digitalisierung des Flächennutzungsplans	1
Änderung Beb.pl. Nr. 6a – „Erweiterung Cadolzburg Süd“ – Abrechnung wird derzeit bearbeitet	1
Beb.pl. Nr. 54 „Schwadermühle West“ bereits rechtskräftig	1
OD Cadolzburg	1
Bauleitplanverfahren und städtebauliche Verträge zum neuen Gymnasiumstandort	1
OD Wachendorf	2
Erschließungsstraße „Vogtsreichenbach West“ soll derzeit nicht durchgeführt werden	3
Beb.pl. Nr. 57 „Am Sandäcker“ in Wachendorf Aufstellungsbeschluss	4
Beb.pl. Nr. 58 „Solarpark Wachendorf Süd-Ost“ Zustimmung Planentwurf	5
Beb.pl. Nr. 59 „Solarpark Steinbach Süd-West“ Aufstellungsbeschluss	6
Beb.pl. Nr. 60 „Vogtsreichenbach Ost“	7
Beb.pl. Nr. 61 „Solarpark Pleikershof Süd“	8
Ökoflächenkataster Ökokonten Brunnlohgraben und Weiherfeld	9
Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Roßendorf	10
Änderung des Beb.pl. Nr. 15 a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ Norma	11
Gestaltungssatzung	12
Kriterienkatalog „Nachhaltigkeit“	13
Spielplatzsatzung	14
Satzung über die Hausnummerierung	15
Erschließungsstraße Am Hasensprung	16
Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“	17

Die Projekte würden sich nun um die Bebauungspläne Nr. 62 „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“ und Nr. 63 „Solarpark Seckendorf“ erweitern. Auch für diese beiden Bebauungspläne

müsste eine Priorisierung festgelegt werden. Geplante Projekte können sich dadurch weiter nach hinten verschieben.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1151, 1152 und 1154 Gmkg. Roßendorf grundsätzlich zu.
Für den Bereich soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 „Solarpark Seckendorf“ aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
Mit dem Antragsteller sind die weiteren Schritte abzustimmen.
Im Rahmen des Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages sind detaillierte Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens und den einzelnen Regelungen des Kriterienkataloges zu treffen.

Folgende Priorisierung wird festgelegt:

Aufgabe	HIER: Nummerische Reihenfolge
Digitalisierung des Flächennutzungsplans	1
Änderung Beb.pl. Nr. 6a – „Erweiterung Cadolzburg Süd“ - Abrechnung	1
OD Cadolzburg	1
Bauleitplanverfahren und städtebauliche Verträge zum neuen Gymnasiumstandort	1
OD Wachendorf	2
Beb.pl. Nr. 57 „Am Sandäcker“ in Wachendorf	3
Beb.pl. Nr. 58 „Solarpark Wachendorf Süd-Ost“	4
Beb.pl. Nr. 59 „Solarpark Steinbach Süd-West“	5
Beb.pl. Nr. 60 „Vogtsreichenbach Ost“	6
Beb.pl. Nr. 61 „Solarpark Pleikershof Süd“	7
Beb.pl. Nr. 62 „Solarpark Vogtsreichenbach Süd-West“	8
Beb.pl. Nr. 63 „Solarpark Seckendorf“	9
Ökoflächenkataster Ökokonten Brunnlohgraben und Weiherfeld	10
Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Roßendorf	11
Änderung des Beb.pl. Nr. 15 a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ Norma	12
Gestaltungssatzung	13
Kriterienkatalog „Nachhaltigkeit“	14
Spielplatzsatzung	15
Satzung über die Hausnummerierung	16
Erschließungsstraße Am Hasensprung	17
Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“	18