



Markt Sulzbach a. Main

Landkreis Miltenberg

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

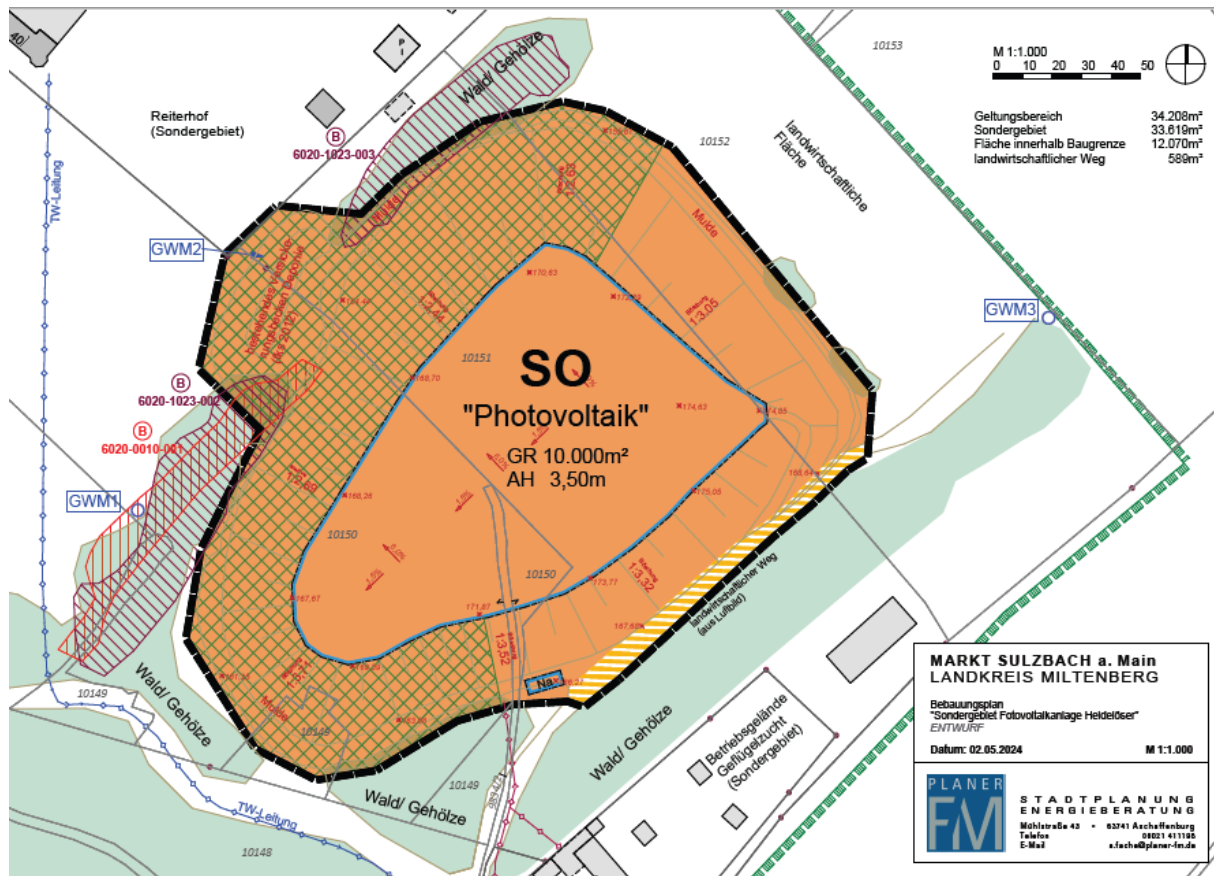
Sitzung des Marktgemeinderates am 16.05.2024

TOP - Ö - 7

Bebauungsplan "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung;

- Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange;**
- Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger);**
- Anordnung der öffentlichen Auslegung**

Vorberaten vom BA 02.05.2024.



Der vom Marktgemeinderat am 25.01.2024 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser" mit Begründung sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ wurden in der Zeit vom 14.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden zum Entwurf des Bebauungsplans und zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden vom Büro PlanerFM wie folgt beurteilt und die entsprechenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

a) Behandlung der Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung gebeten.

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1
3. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht
4. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz
5. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
6. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
7. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz
8. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
11. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
12. Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
13. Staatliches Bauamt
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q- Bauleitplanung
15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
16. IHK Aschaffenburg
17. Zweckverband AMME
18. Bayernwerk Netz GmbH
19. Stadt Aschaffenburg
20. Markt Kleinwallstadt
21. Gemeinde Niedernberg
22. Gemeinde Leidersbach
23. Gemeinde Großwallstadt

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. nur Anregungen oder Hinweise vorgebracht, die erst im Rahmen der konkreten Objektplanung zu beachten sind:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde mit Schreiben vom 08.02.2024 mit der Bitte um Zusendung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ufr.bayern.de
2. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1 mit Schreiben vom 08.02.2024
3. Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 08.02.2024
4. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg mit Schreiben vom 12.02.2024
5. Stadt Aschaffenburg mit Schreiben vom 14.02.2024
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 19.02.2024, Einverständnis sofern keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen und keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind,
7. Staatliches Bauamt mit Schreiben vom 19.02.2024
8. Gemeinde Großwallstadt mit Schreiben vom 26.02.2024
9. Markt Kleinwallstadt mit Schreiben vom 27.02.2024

10. Gemeinde Leidersbach mit Schreiben vom 06.03.2024
11. IHK Aschaffenburg mit Schreiben vom 12.03.2024
12. LRA Aschaffenburg, Denkmalschutz mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)
13. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q- Bauleitplanung
2. Zweckverband AMME
3. Gemeinde Niedernberg

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

1. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 26.02.2024
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 16.02.2024
3. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 15.03.2024
4. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)
5. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)
6. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)
7. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)
8. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 27.03.2024 (nach Fristverlängerung)

Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 26.02.2024

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ und Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren befinden sich derzeit 0,4 kV Versorgungsleitungen (Strom) unseres Unternehmens. Es handelt sich um den 0,4 kV Niederspannungsanschluss der ehemaligen Erddeponie mit der Zähleranschlusssäule 74283 als Übergabepunkt.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Gefahren verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und das Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen sind zudem nur in Handschachtung zulässig.

Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer örtlichen Kabeleinweisung wenden Sie sich an unseren Gebietservice unter marktheidenfeld-service@bayernwerk.de bzw. unter der Rufnummer 09391 903 330 mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Leitungsverlauf wird in die Planzeichnung übertragen.

Der Hinweis auf das Sicherheitsmerkblatt wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweis aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der Planzeichnung, Aufnahme von Hinweisen in die textlichen Festsetzungen und Ergänzung der Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 16.02.2024

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Februar 2024.
2. Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.
3. Wir weisen darauf hin, dass in dem überplanten Gebiet noch Flurstücke liegen die nicht vollständig Vorrechenbar sind. Um für diese Flurstücke exakte Flächen zu erhalten wäre eine Vermessung zu beantragen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis unter Ziffer 2. berührt die Belange der Bauleitplanung nicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung des Copyrightvermerks

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 15.03.2024

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Deponie

Die ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie „Heidelöser“ des Marktes Sulzbach wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 04.12.2015 endgültig stillgelegt (§ 40 Abs. 3 KrWG). Seither befindet sich die Deponie in der sog. Nachsorgephase (§ 2 Nr. 30 DepV).

Die für den Schutz der Oberflächenabdichtung zu beachtenden technischen Vorgaben (LfU-Merkblatt Deponie Info 2 und bundeseinheitliche Qualitätsstandard 7-4a „Technische Funktionsschichten - Photovoltaik auf Deponien“ sind im Text zur Festsetzung des Bebauungsplans unter den Punkt C Hinweise aufgeführt. Da die technischen Vorgaben für die Umsetzung zwingend zu beachten sind, sollten diese in der weiteren Bearbeitung auch als Festsetzung aufgenommen werden und nicht als Hinweise.

Wie in der Begründung unter 5.4 festgehalten, werden aktuell an den Grundwassermessstellen teilweise Grenzwertüberschreitungen für unterschiedliche Untersuchungsparameter festgestellt. Sollte sich in Zukunft eine bodenschutzrechtliche Untersuchung, aufgrund eines Verdachts einer schädlichen Bodenveränderung, ausgehend von der Deponie ergeben, so sind Bereiche für potenzielle Untersuchungen zur Verfügung zu stellen und bei Bedarf Teilbereiche der Module zurückzubauen.

2.2 Niederschlagswasser

Der Deponiekörper entwässert entlang der Böschungssohle über einen Graben in ein zentrales Versickerungsbecken. Bei der Wahl des Trafogebäudes ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerung nicht beeinträchtigt wird und dauerhaft sichergestellt werden kann. Dies gilt auch für einsprechende Kabeltrassen und Einzäunungen.

2.3 Zinkeinträge

Durch den Bau der PV-Anlage kommt es zu einem Zinkeintrag in den Boden. Das Zink kann über Bodensickerwege in das Grundwasser gelangen. Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.

Die Bodenfeuchte bzw. das Bodenmilieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden.

2.4 Sonstiges

Nach der vorliegenden Planung gehen wir davon aus, dass wasserwirtschaftliche Belange wie Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht berührt werden. Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Hydraulik-, Transformatorenöle) ist die Fachkundige Stelle am Landratsamt Miltenberg zu hören.

3. Abschließende Beurteilung

Gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.1

Die zu beachtenden technischen Vorschriften werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufnahme des Sachverhalts unter Hinweise

Zu 2.2

Der Sachverhalt wird unter „6.6: Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 2.3

In der Publikation des Bayerisches Landesamt für Umwelt - Merkblatt Nr. 1.2/9 unter 5.2.1 Gründungen/ Fundamente der Solarmodultische ist folgendes zum Zinkeintrag zu finden:

Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Schraubanker bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht, kann Zink verstärkt in Lösung gehen. Für die Gründung der in der Regel großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen werden viele Gründungselemente benötigt. Daher ist ein nicht nur unerheblicher Stoffeintrag ins Grundwasser mit Gefährdung seiner natürlichen Organismen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Somit wäre eine Gründung mit verzinkten Stahlprofilen, -rohren oder Schraubankern schon aus Gründen des Allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig, wenn diese bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich reichen müssten. Hier sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden.

In der ungesättigten Bodenzone dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen einen Einsatz von verzinkten Stahlprofilen. Da die vertikale Sickerströmung parallel zu ihnen verläuft, bleiben Lösungsprozesse und -mengen sehr begrenzt, und die ohnehin geringere Benetzung mit Sickerwasser wird durch die Abschirmwirkung der Solarmodultische weiter gemindert. Der Eintrag von Zink über das Sickerwasser wird daher zu keinen relevanten Verunreinigungen des Grundwassers führen.

Aufgrund des Standorts auf dem Plateau einer ehemaligen Deponie ist von einer geringen Bodenfeuchte auszugehen. Staunässe kann ausgeschlossen werden. Insofern muss der Einsatz von verzinkten Stahlprofilen nicht eingeschränkt werden.

Zu 2.4

Kenntnisnahme

Die entsprechenden Stellen am Landratsamt wurden am Verfahren beteiligt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 27.03.2024 zum Bebauungsplan (nach Fristverlängerung)

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil. Die Planzeichenerklärung (Legende), die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Rückbauverpflichtung

In der Begründung wird Folgendes ausgeführt: Da Details und die konkrete Planung zur Errichtung der PV-Anlage nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind, sollte das Thema Rückbauverpflichtung nach Nutzungsende als Auflage im Baugenehmigungsverfahren oder privatrechtlich mit dem Betreiber der Anlage (z. B. im Pachtvertrag) geregelt werden. Zur Absicherung des Rückbaus durch den Betreiber kann hier auch eine Bürgschaft hinterlegt werden.

Nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren - und zwar unabhängig von ihrer Fläche - verfahrensfrei, wenn sie im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO liegen, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn die Anlage den Festsetzungen der Satzung entspricht. Im Übrigen findet, soweit die Ausweisung von Flächen für PV-Freiflächenanlagen in qualifizierten Bebauungsplänen im Sinn von § 30 Abs. 1 BauGB erfolgt, bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des Art. 58 Abs. 1, Abs. 3 BayBO das Genehmigungsverfahren statt. Insoweit ist besonders darauf hinzuweisen, dass PV-Freiflächenanlagen unabhängig von ihrer Fläche keine Sonderbauten darstellen.

Nach heutigem Erkenntnisstand beträgt die Nutzungs- und Lebensdauer von Freiflächen-PV-Anlagen mindestens 20 Jahre. Ob und in welcher Form vergleichbare Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt auf diesen Standorten weitergeführt werden, ist von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig. Wenn ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Standortes dann nicht mehr gegeben ist, besteht bei auf Grundlage eines Bebauungsplans errichteten Freiflächen-PV-Anlage die Gefahr, dass diese nicht zurückgebaut wird. Der Rückbau einer solchen Freiflächen-PV-Anlage kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein und insbesondere auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB sichergestellt werden.

Die Gemeinde kann hier die Verpflichtung zum Rückbau der Anlage vereinbaren. Dabei sollte sie eine geeignete Sicherheitsleistung verlangen. Hierzu bietet sich eine zu Gunsten der Gemeinde abzugebende unbefristete und unbedingte (Bank-) Bürgschaft an.

Für die Zeit nach dem erfolgten Rückbau einer Freiflächen-PV-Anlage sollte bereits im Bebauungsplan eine Folgenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Im Vorentwurf werden die Unterlagen einzeln vorgelegt.

Die Entwurfsfassung wird wie beschrieben erstellt.

Rückbauverpflichtung

Die Begründung wird um entsprechenden Sachverhalt ergänzt, gleichzeitig wird auf das Erfordernis der Anzeige nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG hingewiesen.

Aufnahme in die Begründung und unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen, dass der Rückbau der Anlage nach Aufgabe der Nutzung über einen städtebaulichen Vertrag mit Vereinbarung einer Sicherheitsleistung mit dem Betreiber der Anlage zu regeln ist.

Im Bebauungsplan wird eine Folgenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Grundlage für die Festsetzung der Folgenutzung sind das Pflegekonzept für die Deponiefläche und die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan.

Festgesetzt werden: „Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland - extensive Nutzung“. Im Bereich der „Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland – extensive Nutzung“ sind jegliche bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Anlagen, nicht zulässig. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist, außer den erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Pflegekonzepts „Dienstweisung für die Überwachung und Pflege der Deponie vom 26.02.2015“ sowie der Umsetzung der unter „6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ getroffenen Festsetzungen und der Weidenutzung (Schafe/ Ziegen), nicht zulässig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in der Marktgemeinde Sulzbach am Main kann derzeit naturschutzrechtlich und -fachlich noch nicht zugestimmt werden.

Bei der Erdaushubdeponie „Heidelöser“ handelt es sich um eine mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg 2015 endgültig stillgelegte Deponie. Der Deponiekörper im Bereich der Böschung ist mit einer Blühwiese stark bewachsen, das Plateau ist spärlich mit einer strukturarmen Wiese bewachsen (Unterlage Begründung B-Plan). Aufgrund der Steilheit der Böschung ist nur die Plateaufläche des Deponiekörpers rd. 12.400 m² und davon 10.000 m² für die FF-PVA vorgesehen.

Das Deponiegelände liegt außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spessart“. Angrenzend und teilweise hineinragend in das Planungsgebiet liegen die neu kartierten Biotopflächen „Feldgehölze und Gebüsche am Heidelöser nördlich Sulzbach“ mit den Biotop-Nr. 6020-1023-002 und Biotop-Nr. 6020-1023-003 und aus der alten Biotopkartierung die Biotopfläche „Hecken nördlich Sulzbach“ mit der Biotop-Nr. 6020-0010-001 (Anlage 1). Diese sollen laut B-Plan bestehen bleiben. Andere Schutzgebietskulissen sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Laut „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) stellt jede FF-PVA aufgrund ihrer technischen Gestalt, Größe und weiterer Faktoren einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vorrangig zu vermeiden und, sofern dies nicht möglich ist, zu kompensieren. Ist für die Errichtung der FF-PVA eine Bauleitplanung erforderlich, gilt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Zudem ist im Rahmen der Bauleitplanung zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein Umweltbericht (UB) liegt vor.

Des Weiteren gibt es Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur „bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Seite 25) in denen es heißt, dass bei Einhaltung bestimmter Maßgaben und Umsetzung bestimmter Maßnahmen, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste) und/oder „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden kann, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben. In diesen Fällen entstehe kein Ausgleichsbedarf.

Mit dem Ergebnis des Umweltberichts, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, besteht aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kein Einverständnis. Grund hierfür ist, dass anhand der vorliegenden Artenliste ohne Angaben zu Deckungsgraden und den auftretenden Magerkeitszeigern *Centaurea jacea* und *Helictotrichon pubescens* nicht ersichtlich ist, dass es sich um gemäß der Biotopwertliste „intensiv genutzter Acker“ (BNT A11) oder „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11) handelt. Ebenso steht die bisherige Bewirtschaftung der Fläche mit einer 2-schürigen Mahd, die aus den Auflagen, die zur Nachsorge der Deponie festgelegt wurden, hervorgeht, entgegen der Angabe aus der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste das Intensivgrünland G11 häufig gemäht wird (mind. 3-schürig).

Ebenso sind die Maßgaben aus den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur „bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ nicht vollständig erfüllt.

Eine Vorgabe zur Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$ sowie zum Mindestabstand von 3 m zwischen den Modulreihen wird im B-Plan nicht gemacht. Hingegen steht in der Begründung zum B-Plan (Seite 16), dass die Festsetzung einer GRZ aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksanteile nicht möglich ist und ein bindender Abstand der Modulreihen nicht festgesetzt wird.

Es fehlen außerdem Maßgaben zur Pflege der Fläche. Daher besteht aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin ein Ausgleichsbedarf.

Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Klärung, ob und in welchem Umfang die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind, durchgeführt.

Mit den vorliegenden Ergebnissen der saP und den daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter 5.5.1 Vermeidungsmaßnahmen (V) und allgemeine Maßnahmen (M) zum Artenschutz zu finden sind, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Hinweis: Aufgrund der geplanten Beweidung ist eine wolfsichere Zäunung in Betracht zu ziehen, da eine wolfsabweisende Nachrüstung des Zauns deutlich aufwändiger ist. Dabei muss die Durchlässigkeit für klein- und mittelgroße Säugetiere gegeben sein.

Ergebnis:

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kann anhand der aktuell vorliegenden Unterlagen keine Zustimmung zu dem o. g. Vorhaben gegeben werden. Es sind Unterlagen zur Planung entsprechender Kompensationsmaßnahmen nachzureichen oder Unterlagen, welche plausibel darlegen, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind und die Maßgaben erfüllt sind. Des Weiteren sind folgenden Auflagen einzuhalten:

1. Die Biotopflächen sind im B-Plan darzustellen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Zäunung um die Anlage herum hat in gedeckten Grüntönen zu erfolgen.
3. Rückbau aller baulichen Anlagenteile nach Aufgabe der Nutzung.
4. Die im Rahmen der Rekultivierung angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und in den B-Plan aufzunehmen. Für ausfallende Gehölze ist unaufgefordert Ersatz zu pflanzen.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die neu kartierten Biotopflächen werden in der Planzeichnung sowie der Begründung ergänzt.

In Abstimmung mit der UNB wird der Umweltbericht diesbezüglich überarbeitet.

Die Festsetzung wird ergänzt. Da das bestehende Pflegekonzept der Deponie zu berücksichtigen ist, wird festgesetzt, dass bei Beschädigung der Vegetation eine Nachsaat mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut durchzuführen ist.

Im Gemeindegebiet gibt es einen Wanderschäfer, der auch regelmäßig Bereiche der Deponie durch seine Schafe beweidet lässt. Wenn überhaupt kommen dabei mobile Abzäunungen zum Einsatz. Dies hat sich bisher als ausreichend erwiesen. Eine wolfsichere Einzäunung der PL-Anlage wird daher als verzichtbar erachtet.

Zum Ergebnis:

Die erforderlichen Ergänzungen werden vorgenommen.

Zu 1) Darstellung in der Planzeichnung und als nachrichtliche Übernahme in den Festsetzungen.

Zu 2) Aufnahme in die textlichen Festsetzungen

Zu 3) Aufnahme in Hinweise und Begründung: Sicherung muss über städtebaulichen Vertrag erfolgen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Nachnutzung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft/ Grünland - extensive Nutzung.

Zu 4) Welche Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der Re-kultivierung gepflanzt wurden, ist nicht nachvollziehbar.

Unter „6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen (V) und allgemeine Maßnahmen (M) zum Artenschutz“ ist unter V03 eine Maßnahme zum Schutz von Gehölzen enthalten. Diese wird wie folgt (unterstrichene Textteile) ergänzt:

„Bestehende Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Für ausfallende Gehölze ist unaufgefordert Ersatz zu pflanzen.“

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie des Umweltberichts, wie beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

C) Immissionsschutz

Die ehemalige Deponie befindet sich im Nordöstlichen Gemeindegebiet und ist von drei Seiten von Gehölzstrukturen bzw. Wald eingewachsen.

Die ehemalige Deponie stellt ein Plateau mit einer abfallenden Böschung in alle Richtungen dar. Die Fotovoltaikanlage soll auf der Plateaufläche von ca. 12.400 m² errichtet werden.

Von der Ortslage ist das Gebiet getrennt durch eine landwirtschaftliche Fläche. Der Abstand zur Ortslage (Wohnbebauung) beträgt nach Westen reichliche 900m und nach Süden ca. 450 m.

Unmittelbar südlich des geplanten Vorhabens befindet sich ein Freizeitgelände sowie eine Geflügelzuchtanlage.

Ca. 300 m südlich des geplanten Vorhabens befinden sich Sportplätze.

Nördlich des Vorhabens befindet sich ein Reiterhof mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine mögliche Blendwirkung durch die Fotovoltaikanlage entsprechend dem Anhang 2 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ vom 13. September 2012 zu prüfen und das Ergebnis in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Auch, wenn wie im vorliegenden Fall keine unzulässige Blendwirkung zu erwarten ist, ist dies in der Umweltprüfung zu erläutern.

Maßgebliche Immissionsorte sind schutzwürdige Räume, die als

- Wohnräume,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume genutzt werden
- sowie bei unbebauten Flächen in einer Bezugshöhe von 2 m über Grund an dem am stärksten betroffenen Rand der Flächen, auf denen nach Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zugelassen sind.
- Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern:
- Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.
- Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (z. B. bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.
- Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bewertung wird anhand der genannten Vorlage durchgeführt und im Umweltbericht (IBU Rühl) ergänzt. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargestellt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung Umweltbericht und Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

D) Bodenschutz

Allgemeines

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ liegt die ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie „Heidelöser“ auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 9834/2, 10149, 10150, 10151 und 10152 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Sulzbach a. Main, plangenehmigt mit den Bescheiden des Landratsamtes Miltenberg vom 23. April 1986, 23. Januar 1992, 15. Januar 1993 und vom 28. Februar 2002 in der Form der Änderungsbescheide vom 6. August 2002 und 22. Oktober 2015.

Mit Bescheid vom 4. Dezember 2015 hat das Landratsamt Miltenberg den Abschluss der Stilllegung (endgültige Stilllegung) gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt. Seither befindet sich die Deponie in der sog. Nachsorgephase im Sinne des § 2 Nr. 27 DepV.

Planunterlagen

Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

„5.6.4 Vermeidungsmaßnahmen Boden- und Wasserschutz“

*VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.“*

Neben dieser grundsätzlich bodenschutzrechtlichen Betrachtung ist speziell aus abfallrechtlicher Sicht hier Folgendes zu ergänzen:

Eine Verdichtung der Rekultivierungsschicht durch Befahrung ist weitestgehend zu vermeiden.

„VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden [...].“

Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.

C. Hinweise

Neben dem Verweis auf die technischen Vorgaben in der Publikation des LfU Deponie-Info 2 „Photovoltaikanlagen auf Deponien) ist ergänzend auf den Bundeseinheitlichen Qualitätsstandard 7-4a „Technische Anforderungen an die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Deponieoberflächenabdichtungssystemen“ vom 1. Dezember 2022 zu verweisen.

Zur Begründung des Bebauungsplans

„5.4 Altlasten

Die aufgelassene Deponie diente seit 1986 als Erdaushub- und Bauschuttdeponie. Die Herstellung der Erdaushub- und Bauschuttdeponie wurden 2002 begonnen. Altlasten sind nicht bekannt.

Im Abstrom der Deponie wurden Grundwassermessstellen errichtet. Die Messstellen werden jährlich beprobt und dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Die Proben zeigen, dass eine mit der Deponienutzung in Zusammenhang stehende Belastung des Grundwassers besteht (Protokoll zur Abnahme der Deponie vom 22. September 2014, Landratsamt Miltenberg, Abfallrecht).“

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 15. März 2024 ist zu beachten.

„5.5 Deponie

[...] Durch den Markt Sulzbach wurde mit Datum vom 26. Februar 2015 ein Pflegekonzept (Dienstanweisung für die Überwachung und Pflege der Deponie) vorgelegt, aus dem hervorgeht, wie und mit welchen Abständen die Deponieoberfläche zu begehen und zu pflegen ist.

Folgende Pflegemaßnahmen wurden u. a. festgelegt: [...]“

Die notwendigen Kontroll-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen am Deponiekörper dürfen durch den Betrieb der PVA nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Die Zufahrt zu den Deponieeinrichtungen muss jederzeit gewährleistet bleiben. Der Zugang zur gesamten Deponieoberfläche muss jederzeit für die Überwachungsbehörden und den Deponiebetreiber möglich sein.

Sanierungen und sonstige Belange des Deponiebetriebes haben Vorrang vor dem Betrieb der PVA. Die PVA oder die betroffenen Anlagenteile sind für den Zeitraum der Arbeiten am Deponiekörper ggf. zurückzubauen.

„6.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser/Grundwasser- und Bodenschutz

Um den Eingriff und die Bodenversiegelung zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Solarmodule mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern sind. [...]“

Bei Einbauten in der Rekultivierungsschicht, z. B. Kabel oder Fundamente, ist ein Mindestabstand von 30 cm zur Oberkante der Entwässerungsschicht einzuhalten.

„6.7 Sonstiges

Nutzungsdauer/Nachnutzung

[...]

Da Details und die konkrete Planung zur Errichtung der PV-Anlage nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind, sollte das Thema Rückbauverpflichtung nach Nutzungs-ende als Auflage im Baugenehmigungsverfahren oder privatrechtlich mit dem Betreiber der Anlage (z. B. im Pachtvertrag) geregelt werden. Zur Absicherung des Rückbaus durch den Betreiber kann hier auch eine Bürgschaft hinterlegt werden.“

Wie der Begründung zu entnehmen ist, liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Details oder konkrete Planungen vor. Da auch das weitere Baugenehmigungsverfahren bzgl. der Errichtung der PVA eben aus diesem Grund nicht absehbar ist (ggf. Art. 57, 58 BayBO), sollte auf das Thema Rückbauverpflichtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zumindest hingewiesen werden. Aus abfallrechtlicher Sicht ist deshalb folgender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Nach endgültiger Außerbetriebnahme der PV-Anlage ist diese einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Nach dem Rückbau ist die Oberflächenabdichtung wieder entsprechend der abfallrechtlichen Genehmigung herzustellen.

Bezüglich der Qualitätsüberwachung ist Folgendes aufzunehmen:

Qualitätsüberwachung

Die Errichtung (insb. die ordnungsgemäße Ausführung der Fundamentierungsarbeiten) und der Rückbau der PV-Anlage sind durch Eigenprüfung und Fremdprüfung zu dokumentieren und abzunehmen, um den Nachweis zu führen, dass keine

Beschädigungen des Oberflächenabdichtungssystems aufgetreten sind. Die Anlagenteile der PV-Anlage einschließlich erdverlegten Leitungen sind in Bestandsplänen zu dokumentieren. Die Nachweise und Pläne sind der Kreisverwaltungsbehörde vorzulegen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden. Da die Flächen zwischen und unter den Modultischen unversiegelt bleiben, erfolgt diese weiter-hin durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone. [...]

Von den Modulen abfließendes Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen.

Abfallrechtliche/Bodenschutzrechtliche Beurteilung

Aus abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in Sulzbach grundsätzlich keine Bedenken, soweit die oben aufgeführten Anmerkungen/Hinweise berücksichtigt werden.

Auf Grundlage des aktuell wenig konkreten Planungsstands bleiben weitere abfall-/bodenschutzrechtliche Anmerkungen/Hinweise vorbehalten.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt bedarf. Für Abstimmung im Vorfeld einer Anzeige nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Der Satz (zu VB3) wird unter VB 03 ergänzt.

Der Satz (zu VB4) wird unter VB 04 ergänzt.

Zu den Hinweisen:

Der Hinweis wird ergänzt. Die zwingende Berücksichtigung der technischen Vorgaben wird statt unter „Hinweise“ als textliche Festsetzung aufgeführt.

Zur Begründung:

Die Stellungnahme des WWA wird berücksichtigt.

Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen unter Hinweise werden um den entsprechenden Sachverhalt (zu 5.5 Deponie) ergänzt.

Der Sachverhalt (zu 6.4.3) wird in den textlichen Festsetzungen unter „6.6 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz“ und in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis zu 6.7 Sonstiges wird aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

Der Hinweis zur Qualitätsüberwachung wird aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

Zu 8. Ver- und Entsorgung

Ergänzung der Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie der Begründung.

Zu Abfallrechtliche/Bodenschutzrechtliche Beurteilung

Ergänzung der Hinweise

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen inkl. Hinweise und der Begründung wie oben beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist einzuholen und zu beachten.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des WWA liegt vor und wird berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Berücksichtigung der Stellungnahme des WWA

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

G) Brandschutz

Unter Punkt 8 in der Begründung zum Bebauungsplan wird der nächstgelegene Hydrant am Ende der Theodor-Heuss-Straße in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet angegeben, die Entfernung ist aber mit etwa 1,4 km deutlich höher.

Eine Brandbekämpfung in diesem Gebiet ist aufgrund der fehlenden Zufahrt und nicht vorhandenen Löschwasserversorgung ausgeschlossen.

Im Randbereich muss ein Feuerüberschlag auf den Wald im Falle eines Brandes, durch eine bewuchsfreie Schicht, sicher verhindert werden.

Beurteilung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird ein Planauszug dargestellt, aus dem der benannte Hydrant sowie das Plangebiet ersichtlich sind. Der Hydrant befindet sich ca. 250 m von der Grenze des Geltungsbereichs und ca. 270 m vom Deponieplateau entfernt.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h abzudecken. Eine aktuelle Prüfung der Ausschüttung hat ergeben, dass eine Entnahme von 50 m³/h bei einem Druck von 2,5 bar gewährleistet werden kann.

Eine bewuchsfreie Schicht ist aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar (Schutz der Rekultivierungsschicht vor Erosion, Natur- und Artenschutz).

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund des geringen Abstands zum Wald eine technische Einrichtung zur Branderkennung und zur frühzeitigen Alarmierung der Feuerwehr zu errichten ist.

Ebenso wird als Hinweis ergänzt, dass im Rahmen der Objektplanung in Absprache mit der Brandschutzdienststelle ein Feuerwehreinsatzplan für das Gebiet zu erstellen ist (nach telefonischer Abstimmung mit dem LRA, Brandschutz).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und der Begründung.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 27.03.2024 zur Änderung des Flächennutzungsplans

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplans, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Rückbau

Für die Zeit nach dem erfolgten Rückbau einer Freiflächen-PV-Anlage kann bereits im Bebauungsplan eine Folgenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden. Zwar fehlt eine entsprechende Regelung für Flächennutzungspläne in § 5 BauGB, da der Darstellungskatalog jedoch nicht abschließend ist, kann die Gemeinde auch hier eine solche Folgenutzung vorsehen.

Beurteilung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Flächennutzungsplan wird als Folgenutzung im Sinne des § 5 BauGB festgesetzt: Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland - extensive Nutzung entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Anpassung der Planzeichnung (Legende) und der Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

B) Natur- und Landschaftsschutz

In der Nachbarschaft des geplanten Sondergebietes befinden sich bereits die Sondergebiete: Reiterhof, Kompostplatz, Geflügelzucht und Freizeitgelände. Bei der restlichen umgebenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche genutzte Flächen entgegen des FNP, in dem sie ebenfalls als Waldflächen eingetragen sind.

Das Deponiegelände liegt im Außenbereich, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spessart“. Angrenzend und teilweise hineinragend in das Planungsgebiet liegen die neu kartierten Biotopflächen „Feldgehölze und Gebüsche am Heidelöser nördlich Sulzbach“ mit den Biotop-Nr. 6020-1023-002 und Biotop-Nr. 6020-1023-003 und aus der alten Biotopkartierung die Biotopfläche „Hecken nördlich Sulzbach“ mit der Biotop-Nr. 6020-0010-001 (Anlage 1). Andere Schutzgebietskulissen sind nicht betroffen.

In der dem FNP nachfolgenden Planungsebene (B-Plan „Freiflächen-Photovoltaik-anlage Heidelöser“) erfolgt eine Konkretisierung von erforderlichen Ausgleichs-verpflichtungen als auch Aussagen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Artenschutz betreffend.

Laut der Regionalplanung der Regierung von Unterfranken (Planungshilfe Freiflächen Photovoltaik) handelt es sich bei dem künftigen FF-PVA Standort um eine „Fläche mit geringem Raumwiderstand“. Aufgrund der umgebenden bereits vorhandenen Gehölze ist trotz der erhöhten Lage auf dem Plateau der Deponie nur mit einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Der Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht zugestimmt, aufgrund der Vorbelastung der Fläche als ehemaliges Deponiegelände. Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung hat sowohl eine Konkretisierung von erforderlichen Ausgleichsverpflichtungen als auch Aussagen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Artenschutz betreffend zu erfolgen.

Beurteilung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

C) Immissionsschutz

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Ergänzung der Begründung bzgl. Blendwirkung unter 3.3. Immissionsschutz

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

D) Bodenschutz

Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

G) Brandschutz

Die Stellungnahme zur Bebauungsplan-Aufstellung ist zu beachten.

Beurteilung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung:

Ergänzung der Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Beurteilung des Büro PlanerFM wird vollinhaltlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	

b) Behandlung der Stellungnahmen sonstiger Beteiligter (Bürger)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

c) Anordnung der öffentlichen Auslegung

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Begründung sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“, jeweils in der Fassung vom 16.05.2024 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0

Anwesend:	18
Persönlich beteiligt:	0

Für die Richtigkeit:

Sulzbach, den 17.05.2024

gez.

(Siegel)

K r e b s

Erster Bürgermeister