



**Markt Sulzbach a. Main**

**Bebauungsplan**

**„Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“**

**Textliche Festsetzungen**

*ENTWURF*

Anpassungen und Ergänzungen sind in blauer Schrift dargestellt

Planverfasser:

Stand: 16. Mai 2024



PLANER FM

FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

■ ■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

#### SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung Photovoltaik  
Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie auf der bestehenden rekultivierten Deponie.

1.2 Zulässig sind:  
Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zum Betrieb sowie der Wartung der Anlage.  
Weiterhin zulässig sind Anlagen zur Sicherung, Erhaltung und Entwässerung des Deponiekörpers.

Innerhalb des Sondergebiets ist die Weidenutzung zulässig.

1.3. Wird die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige Nutzung aufgegeben, ist die Anlage zurückzubauen. Für die Fläche wird nach Aufgabe der Nutzung eine Folgenutzung als „Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland – extensive Nutzung“ festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauGB).

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 „Dienstanweisung 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.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 zulässige Grundfläche  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird mit 10.000m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen/ Trafogebäude wird auf 50m<sup>2</sup> begrenzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule beträgt 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche.


**AH Anlagenhöhe**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Geländeoberfläche beträgt:

für Solarmodule:	max. 3,50 m
für Nebenanlagen	max. 3,50 m
Masten zur Videoüberwachung	max. 5,00m

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Solarmoduls, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

3. **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Solarmodule sowie Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Baufeld für Nebenanlagen/ Trafogebäude kann geringfügig verschoben werden, um Beeinträchtigungen der Deponieentwässerung bzw. bestehender Kabeltrassen zu vermeiden.

4. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrWG)



landwirtschaftlicher Weg

5. **Regelungen zum Bodenschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Die technischen Vorgaben zum Schutz der Oberflächenabdichtung der Deponie:

- LfU-Merkblatt Deponie Info 2 „Photovoltaikanlagen auf Deponien“ und
- Bundeseinheitlicher Qualitätsstandard 7-4a „Technische Anforderungen an die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Deponieoberflächenabdichtungssystemen“ vom 1. Dezember 2022

sind zwingend zu beachten.

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a)

**6.1** Naturnahe Grünlandeinsaat  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Das Grünland unter den PV-Modulen ist gemäß den Dienstanweisungen für die Überwachung und Pflege der Deponie zu pflegen. Die Fläche ist 2-schürig im Mai/ Juni und September/ Oktober zu mähen. Eine Beweidung durch Ziegen oder Schafe ist zulässig.

Sollte die Grasnarbe baubedingt beschädigt werden, so ist eine Nachsaat mit autochthonem, standortgerechtem Saatgut durchzuführen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**6.2** Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dächer von baulichen Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen.

**6.3** Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die Anordnung von Zufahrten, Betriebswegen, Stellplätzen und Wartungsflächen, sowie die temporäre Nutzung als Baustraße oder zur Lagerung von Materialien nicht zulässig.

**6.4** Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF- / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna (Ausgleichsmaßnahmen)

**6.4.1** Vermeidungsmaßnahmen (V) und allgemeine Maßnahmen (M) zum Artenschutz

**V 01** Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zwischen dem 01. September und 28. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

**V 02** Abzäunung der nordwestlichen Population

Um ein Einwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern, ist das Baufeld mittels Schutzzäunen zu sichern. Hierfür eignen sich Amphibienschutzzäune. Die Errichtung und zugehörigen Funktionskontrollen sollten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

**V 03** Baumschutz

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.**

**M01** Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist die funktionale Außenbeleuchtung energiesparend blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Au-

ßenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

**M 02** Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

**6.4.2** Naturschutzfachlicher Beitrag/ Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Der naturschutzfachliche Beitrag vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck mit Datum vom **07.05.2024** sowie der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl mit Datum vom **25.04.2024** sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

**6.5** Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 16.080 WP (Wertpunkten) wird vom Ökokonto des Marktes Sulzbach am Main abgebucht.  
Die entsprechenden Parzellen und die Art der Maßnahme sind noch zu benennen.

**6.6** Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz

**6.6.1** Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Von den Modulen abfließendes Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen.

**6.6.2** Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse diese Form der Befestigung nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch oberirdisch angeordnete Betonfundamente zulässig.  
Bei Einbauten in der Rekultivierungsschicht, z. B. Kabel oder Fundamente, ist ein Mindestabstand von 30 cm zur Oberkante der Entwässerungsschicht einzuhalten.

**6.6.3** Bei der Aufstellung des Trafogebäudes ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden Deponie-Entwässerung nicht beeinträchtigt wird und dauerhaft sichergestellt bleibt. Dies gilt auch für einsprechende Kabeltrassen und Einzäunungen.

**6.6.4** Die Reinigung der PV-Module darf nur mit Wasser ohne Zusatz von Chemikalien erfolgen.

**6.6.5** Vermeidungsmaßnahmen Boden- und Wasserschutz

**VB 1** Schutz der Rekultivierungsschicht

Baubedingt ist darauf zu achten, dass möglichst kein Oberboden abgetragen wird, um eine Verringerung der Rekultivierungsschicht zu vermeiden.

**VB 2** Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

**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.

Eine Verdichtung der Rekultivierungsschicht durch Befahrung ist weitestgehend zu vermeiden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der

Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

- 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 (siehe VB 1).  
Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.

- 7. Geländeänderungen**  
Geländeänderungen im Bereich des Deponiekörpers sind nicht zulässig.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**1.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, als Maschendraht- bzw. Stabgitterzaun in gedeckten Grüntönen bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Die Einzäunung der PV-Module ist am Fuß der Deponieböschung anzuordnen, so dass bei Beweidung mit Schafen der gesamte Deponiebereich beweidet werden kann.

Als Durchlass für Kleintiere ist ein durchgehender Abstand von 15cm zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante sicherzustellen. Sockel sind unzulässig.

**1.2 Gestaltung von Zuwegungen**

Erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Schotter, wassergebundene Decke).

**C. Hinweise**

**1. Bodenschutz und Abfallrecht**

- 1.1** Die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ bedarf einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt.

Die Maßnahme ist nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG beim Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz und Abfallrecht anzuzeigen.

- 1.2** 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.

- 1.3** 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.

## 2. **Nachnutzung/ Rückbau**

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

Der Rückbau der Anlage nach Aufgabe der Nutzung ist über einen städtebaulichen Vertrag einschließlich Vereinbarung einer Sicherheitsleistung z.B. in Form einer Bürgschaft mit dem Betreiber der Anlage zu regeln.

## 3. **Versorgungsleitungen**

Am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft ein Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Hinweise im Sicherheitsmerkblatt der Bayernwerk Netz GmbH zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und das Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen (online verfügbar) mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen sind zu beachten.

## 4. **Brandschutz/ Abstand zum Wald**

Im Falle eines Brandes ist der Feuerüberschlag auf den Wald sicher zu verhindern. Auf dem Gelände der Freiflächen-Fotovoltaikanlage sind technische Einrichtungen zur Branderkennung und zur frühzeitigen Alarmierung der Feuerwehr vorzusehen.

Im Rahmen der Objektplanung ist in Absprache mit der Brandschutzdienststelle ein Feuerwehreinsatzplan für das Gebiet zu erstellen.


## 5. **Qualitätsüberwachung**


Die Errichtung (insbesondere 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.

## 6. **Plangrundlage**


Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

 vorhandene Flurstücksgrenze


 vorhandene Gebäude

 Böschung Deponiekörper

 bestehende Höhen

 bestehendes Gefälle

 Wald/ Gehölze (aus Luftbild)

 Grundwassermessstelle

 Hydrant

 Bestehende Niederspannungskabelleitung Bayernwerk Netz GmbH

 Bestehende Trinkwasserleitung

#### **D. Nachrichtliche Übernahmen**



Biotop Nr. 6020-0010-001 „Hecken nördlich Sulzbach“ (Biotopkartierung Bayern 1986)



Biotope Nrn. 6020-1023-002 und 6020-1023-003 „Feldgehölze und Gebüsche am Heidelöser nördlich Sulzbach“ (neu kartiert)



## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 den Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2024 identisch ist.

Markt Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Sulzbach a. Main, \_\_.\_\_.2024

Markus Krebs  
Erster Bürgermeister