



Markt Sulzbach a. Main
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan
„Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Anpassungen und Ergänzungen sind in blauer Schrift dargestellt

Planverfasser:

Stand: 16. Mai 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Planungsgebiet**
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planung
 - 2.3 Verfahren
 - 2.4 [Genehmigung](#)
- 3. Geltungsbereich und Größe**
- 4. Übergeordnete und sonstige Planungen**
 - 4.1 Landesentwicklungsprogramm
 - 4.2 Regionalplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4 Schutzgebiete Naturschutz, Wasserecht
- 5. Sonstige öffentliche Belange**
 - 5.1 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Altlasten/ Wasser- und Bodenschutz
 - 5.5 Deponie
- 6. Textliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.5 Geländeänderungen
 - 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.7 Sonstiges
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Anlagen**
 - 10.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage“ mit Datum vom [07.05.2024](#)
 - 10.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom [25.04.2024](#)

1. Anlass

Der Markt Sulzbach plant auf der ehemaligen Erdaushub- und Bauschuttdeponie „Heidelöser“ die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage.

Bereits im Jahr 2035 soll die Stromversorgung nahezu klimaneutral sein, also nahezu vollständig durch erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff erfolgen (Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand Mai 2023).

Der Ausbau der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist unverzichtbarer Baustein zum Ausbau der regenerativen Energien zur Erreichung der Klimaziele. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat dazu in einer Handreichung von 2021 geeignete Standorte benannt. Diese sind insbesondere Abfalldeponien sowie Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Damit können Fotovoltaik-Anlagen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entwickelt werden und einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Insofern ist eine zügige Umsetzung des Projektes möglich, ohne erforderliche Verhandlungen mit verschiedenen Grundstückseigentümern.

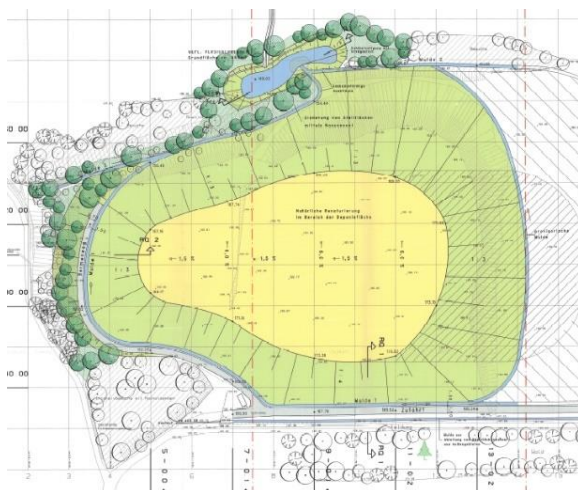
Um Planungsrecht herzustellen, hat der Marktgemeinderat am 30.03.2023 beschlossen für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Plangebiet

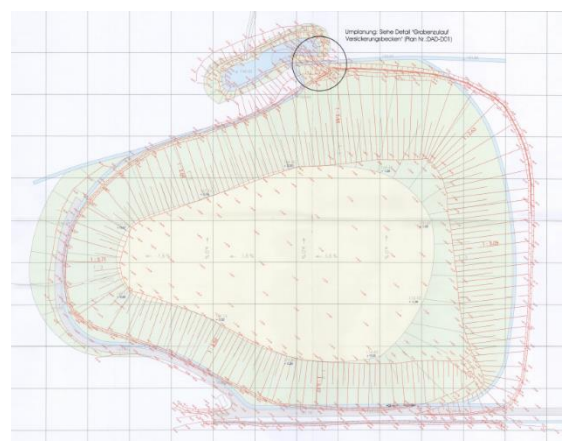
2.1 Bestand

Die zu überplanende Fläche ist die ehemalige Erdaushubdeponie „Heidelöser“ nordöstlich der Ortslage Sulzbachs.

Die Deponie diente zur Ablagerung von Erdaushub sowie Bauschutt. 2002 erfolgte der Bescheid zur Umsetzung der Rekultivierungsplanung (Planung: fks Ingenieure). Hierbei wurde eine Dichtungs-, eine Drain- sowie eine Rekultivierungsschicht in einer Höhe von insgesamt ca. 1,80m aufgebracht. Die endgültige Stilllegung erfolgte mit Bescheid gemäß § 40 Abs. 3 KrWG des LRA Ende 2015. Mit dieser endgültigen Stilllegung endete die Stilllegungsphase. Damit begann die mindestens 10 Jahre laufende Nachsorgephase im Sinne des § 2 Nr. 27 DepV.



Rekultivierungsplanung fks 2001



Bestand nach Umsetzung 2012

Die ehemalige Deponie befindet sich im Nordöstlichen Gemeindegebiet und ist von drei Seiten von Gehölzstrukturen bzw. Wald eingewachsen. 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. 450m.

In direkter Umgebung befinden sich Sportplätze und das Freizeitgelände sowie die Geflügelzuchtanlage, die Kompostieranlage und ein Reiterhof mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Fläche wird über einen landwirtschaftlichen Weg, der entlang der Ostseite der Deponie verläuft, erschlossen.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich, Kennzeichnung Plangebiet
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der ehemalige Deponiekörper stellt sich aktuell vor allem im Bereich der Böschungen als stark bewachsene Blühwiese dar. Die Fläche im Bereich des Plateaus, auf der die Solarmodule aufgestellt werden sollen, ist ohne starken Bewuchs und stellt sich als strukturarme Wiese dar. Von Südwesten bis Osten schließen Gehölzbestände mit Großbäumen an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich, überlagert mit Darstellungen aus Bestandsaufnahme
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Planung

Im Bereich der ehemaligen Deponie soll eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage realisiert werden. Nach Abstimmung mit einem potentiellen Entwickler/ Betreiber der Anlage soll nur die Plateaufläche von ca. 12.400m² für die Aufstellung von PV-Modulen vorgesehen werden. Auf

die Installation von Modulen im Bereich der Böschungen soll aus folgenden Gründen verzichtet werden:

- Verschattung der Südböschung durch angrenzenden Wald
- Nordböschung: nur eine Reihe möglich, dann Selbstverschattung
- Steilheit der Böschungen – Bodenbeschaffenheit/ Abrutschgefahr bei Befahrung zur Montage
- Rekultivierungsschicht – ggf. abnehmende Schichtdicke, Gefahr der Verletzung der Abdichtungsebene durch Rammfundamente.

Die Fläche, in denen Eingriffe im Bereich der Böschungen erfolgen dürfen, wird auf den nord-östlichen sowie östlichen Bereich eingeschränkt. Im Bereich der Zufahrt wird der Standort für eine Nebenanlage am Böschungsfuß festgesetzt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll das Planungsrecht für die Errichtung der Anlage geschaffen werden.

2.3 Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB liegt nicht vor. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen ist daher grundsätzlich eine Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) erforderlich. Das Bauleitplanverfahren ist im Regelverfahren durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.4 Genehmigung

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 Genehmigungsfreistellungsverfahren statt. PV-Freiflächenanlagen stellen unabhängig von ihrer Fläche keine Sonderbauten dar.

Die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf der Deponie „Heidelöser“ bedarf einer detaillierten Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme 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 ist (siehe auch 5.5 Deponie).

3. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet östlich der Ortslage von Sulzbach in einem Abstand von ca. 400m zur nördlichen Gemeindegebietsgrenze.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Abmessungen des bestehenden Deponiekörpers.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Sulzbach a. Main und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn:

-	9834/2	Teilfläche	213m ²
-	10149	TF	600m ²
-	10150	TF	12.561m ²
-	10151	TF	16.577m ²
-	10152	TF	4.875m ² .

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 34.826m².

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) mit Stand vom 01. Juni 2023 sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

1.3.1 Klimaschutz: (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien: (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

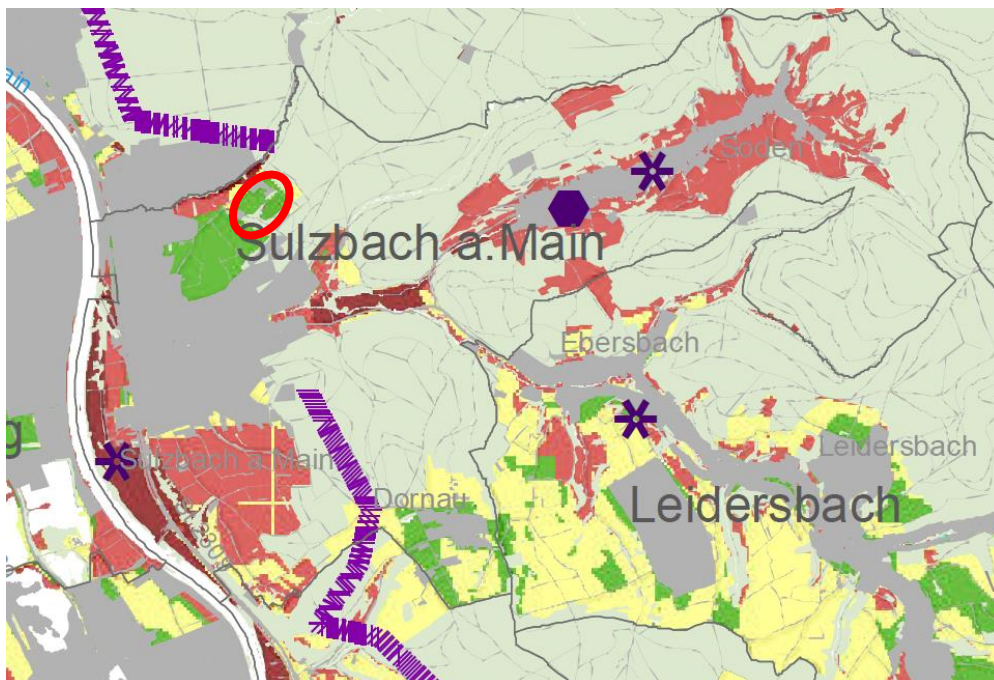
6.2.3 Photovoltaik: (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot: Gemäß Begründung zu 3.3 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen die unter das Anbindegebot fallen.

4.2 Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt vor, Erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Ziel 6.2.1). Im Regierungsbezirk Unterfranken stellt die Photovoltaik neben der Windenergie einen ganz wesentlichen Baustein der Energiewende dar.

Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken unterstützt die Kommunen bei der Steuerung von großen Freiflächen-Fotovoltaikanlagen (FF-PVA). Hierzu wurde eigens eine Planungshilfe für Städte, Gemeinden und Projektträger entwickelt. Diese zeigt aus regionaler Perspektive verträgliche Standorte für FF-PVA. Sie stellt eine fachliche Empfehlung dar und legt keine Vorrang-, Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete fest.



Planungshilfe des Regionalen Planungsverbandes Region Bayerischer Untermain:
Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen Stand 22.02.2023

In der Ergebniskarte ist die ehemalige Deponiefläche als grüne Fläche gekennzeichnet. Das bedeutet, dass hier ein geringer Raumwiderstand für die Errichtung von Freiflächen Fotovoltaikanlagen besteht, d.h. die Fläche gemäß den Prüfkriterien der Regierung von Unterfranken geeignet ist.

Legenden und Erläuterung unter: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00860/index.html.

Zusätzlich erfüllt die vorgesehene Fläche ein weiteres in der Planungshilfe genanntes Eignungskriterium: Vorbelastung der Flächen, z.B. Deponieflächen, die dauerhaft oder vorübergehend nicht mehr in Betrieb sind.

4.3 Flächennutzungsplan

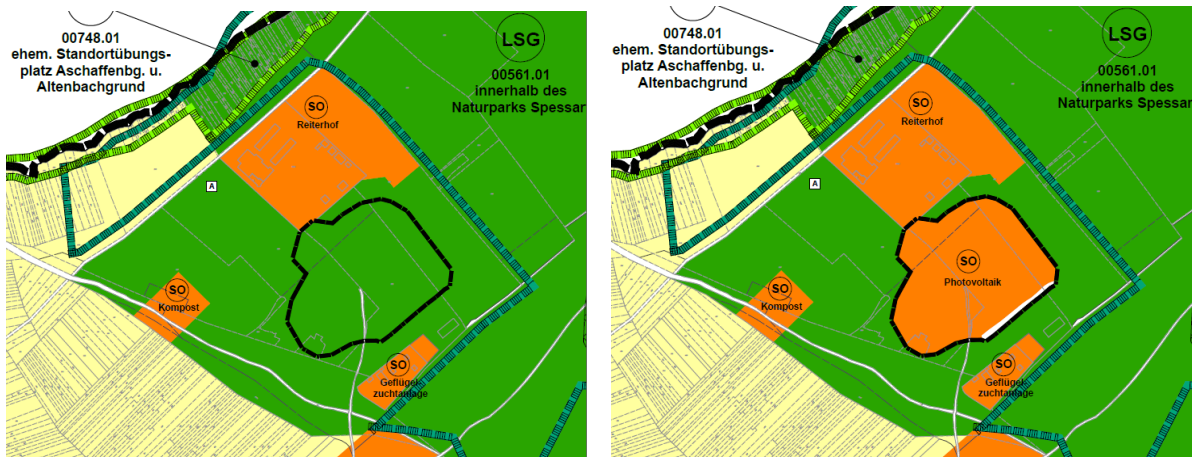
Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auch angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Diese Darstellung weicht offensichtlich von der tatsächlichen Nutzung der Flächen ab (siehe Luftbilder weiter oben). Weshalb die Flächen im digitalisierten FNP als Waldflächen dargestellt sind, ist nicht mehr nachvollziehbar. Im Urplan des Flächennutzungsplans waren die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets befinden sich bereits folgende Sondergebiete: Reiterhof, Kompostplatz, Geflügelzuchtanlage sowie das Freizeitgelände und Sportplätze.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Da sich damit die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ geändert.



Auszüge aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

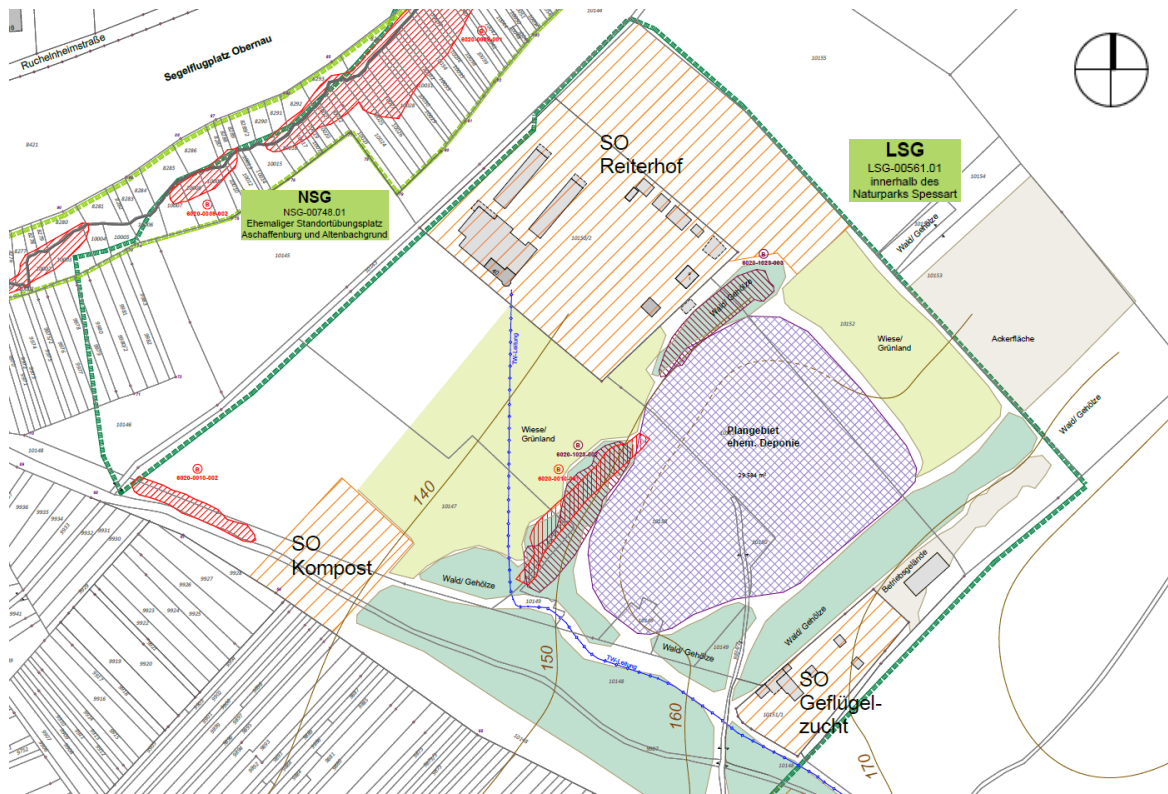
4.4 Schutzgebiete Naturschutz- und Wasserecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasser- sowie des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet wird eingefasst vom Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart. In nördlicher Richtung in einem Abstand von ca. 350m befindet sich das Naturschutzgebiet „ehemaliger Standortübungsplatz Aschaffenburg und Altenbachgrund“.

Angrenzend und teilweise hineinragend in das Planungsgebiet liegen die neu kartierten Biotopflächen „Feldgehölze und Gebüsch am Heidelöser nördlich Sulzbach“ mit den Bi-

otop-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 ohne geschützte Streuobstenteile hinein. Ein Eingriff erfolgt nicht.



Übersicht Schutzgebiete
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Sonstige öffentliche Belange

5.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage“

Vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde mit Datum vom **07.05.2024** ein Gutachten zum Sachverhalt „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erstellt. **Das Gutachten ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.**

Die Erfassung der betroffenen Arten wurde vorab begonnen, um einen Zeitverlust aufgrund der jahreszeitlich bedingten Kartierungszeiträume zu vermeiden. Neben Kartierungsterminen im Juni, Juli, August und September 2023 **waren** für das Frühjahr 2024 weitere Kartierungstermine (Brutvögel) vorgesehen.

Die Frühjahrskartierung 2024 hat stattgefunden. Das Gutachten wurde aktualisiert und liegt bei.

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

5.1.1 Gebietsbeschreibung Zusammenfassung

Insgesamt ist starker, blütenreicher Bewuchs vor allem in den Böschungsbereichen vorangelernt an die Großbaumbestände vorhanden. Die angrenzenden Bereiche charakterisieren sich als strukturreich mit wertvollen Habitaten für Gehölzfreibrüter. Der geplante Eingriffsbereich, die Hügelkuppe selbst, charakterisiert sich als eher spärlich bewachsene, strukturarme Wiese.

5.1.2 Ergebnisse

Untersucht wurde in Abstimmung mit der UNB die potentielle Betroffenheit der Klassen der Vögel (insbesondere Bodenbrüter), Fledermäuse und Reptilien sowie des Hellen und Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings. Auf Grundlage der Erfassungen wurden folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet:

5.1.2.1 Vögel

Bewertung

Da die angrenzenden Gehölzbestände und strukturreichen Böschungen nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen sind, ist kein Verlust der ermittelten Reviere bzw. Neststandorte von Gehölzfreibrütern oder Höhlenbrütern zu erwarten. Gleiches gilt für die Gilde der Bodenbrüter. Im Hinblick auf Letztere (Bodenbrüter) handelt es sich derzeit um eine Prognose, welche anhand der Kartierungen im Folgejahr zu verifizieren ist. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem der Folgejahre neue Brutten der Bodenbrüter innerhalb des Eingriffsbereich erfolgen. Um einen Konflikt mit dem BNatSchG §44 Abs.1 Nr.1 zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung daher außerhalb der Brutzeit erfolgen oder die Fläche vor Beginn der Arbeiten erneut auf ein entsprechendes Vorkommen überprüft werden.

Die zu implementierenden Maßnahmen für die Bodenbrüter umfassen daher die

V 01: Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den Folgejahren Bodenbrüter im Untersuchungsgebiet brüten, muss im Hinblick auf diese Gilde die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also 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.

5.1.2.2 Fledermäuse

Bewertung

Baumbezogene Fledermausarten:

Das größte Potential für eine Quartiernutzung bzw. die hochwertigsten Quartiere sind für die baumgebundenen Fledermausarten insbesondere im Bereich der südöstlichen Baumreihen zu finden. Weitere potentielle Quartierstrukturen befinden sich an den Gehölzstrukturen der südlichen und südwestlichen Bereiche.

Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an den potentiellen Quartierbäumen nicht verifizieren.

Bereits die potentielle Habitataignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist. Eine Besonderheit des Vorhabens ist es, dass die angrenzenden Baumbestände, nach derzeitigem Planungsstand, nicht beeinträchtigt werden. Folglich entfallen entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, aufgrund mangelnder Betroffenheit.

5.1.2.3 Reptilien

Bewertung

Es konnten drei Nachweise verschiedener Entwicklungsformen von Zauneidechsen erbracht werden, darunter ein adultes Männchen sowie zwei Jungtiere in verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebiets. Um ein Einwandern der Tiere in das Baufeld zu verhindern, bezieht die Errichtung eines Schutzzaunes Notwendigkeit. Ausschließlich auf diesem Weg kann eine Tötung von Individuen und folglich ein Konflikt mit dem BNatSchG §44 Abs.1 Nr.1 vermieden werden.

Die zu implementierenden Maßnahmen für die Zauneidechse umfassen daher die

V 02: Abzäunung der nordwestlichen Population

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

5.1.3 Fazit

Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die geplante Trafostation idealerweise im nordöstlichen oder östlichen Eingriffsbereich errichtet werden sollte, um die ökologische Funktion des Gesamtgebietes bestmöglich zu erhalten. Eine Errichtung im nordwestlichen Bereich ist nicht zu empfehlen.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom 25.04.2024

Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

5.2.1 Grünordnung

5.2.1.1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Für das Gebiet „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ lassen sich folgende Anforderungen definieren:

a) Pflanzen und Tiere

Das Grünland der bestehenden Deponie birgt bedingt Habitatpotential. Teils blütenreiche Bereiche bieten Lebensraum für unterschiedliche Insektenarten. Die angrenzenden Gehölzbestände sind zudem Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Teilbereiche der Deponie bieten einen Lebensraum für Eidechsen.

Die für die Flächen vorgesehene Pflege ergibt sich aus den Auflagen zur Nachsorge der Deponie (Dienstanweisung für die Überwachung und Pflege der Deponie, 26.02.2015) – siehe Begründung, Punkt 5.5. Deponie.

Durch Beibehaltung der bisherigen Pflege steht der Standort sowohl Pflanzen als auch Tieren weiterhin zur Verfügung.

Um der aufkommenden Verbuschung nachhaltig entgegenzuwirken, wird empfohlen die Schafsbeweidung durch eine Beweidung mit Ziegen zu ergänzen. Diese gehen bei der Futtersuche weniger selektiv vor und können so Dominanzen einzelner Arten vorbeugen. Zur Vermeidung von Barrierewirkungen wird eine Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen, zum Schutz von Tieren und Pflanzen werden unter 6.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

b) Boden und Wasser

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich besonders in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser um einen bereits sehr stark anthropogen veränderten Bereich. Im Rahmen der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass kein Oberboden abgetragen wird, was zu einer Verringerung der Rekultivierungsschicht führen würde.

Entsprechend den Dienstanweisungen für die Überwachung und Pflege der Deponie (26.02.2023) hat eine jährliche Beprobung der Grundwassermessstelle durch ein Fachbüro stattzufinden. Die Deponie ist einmal im Monat bzw. sofort nach starken Regenfällen zu begehen.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan unter 6.6 textliche Festsetzungen zum Schutz von Boden und Wasser getroffen:

c) Kleinklima und Immissionsschutz

Die Grünflächen der Deponie tragen zu einem gewissen Maße zur Entstehung von Kaltluft bei. Durch das Aufstellen der PV-Module auf einer Fläche von rd. 1 ha ist nicht damit zu rechnen, dass diese der Entstehung von Kaltluft entgegenwirken.

Von der Photovoltaikanlage gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen oder Erschütterungen aus. Da fest aufgeständerte Module verwendet werden, sind außerdem keine Lärmimmissionen zu erwarten.

d) Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Die geplante Anlage befindet sich in einem anthropogen bereits überprägten Bereich. Aufgrund der für die Deponie getroffenen Vorgaben, ist eine direkte Eingrünung der PV-Anlage nicht möglich. Allerdings wird die gesamte Deponie bereits weitestgehend durch die bestehenden Gehölze eingegrünt.

5.2.1.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Laut Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) handelt es sich bei jeder Photovoltaik-Freiflächenanlage um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Zusätzlich gibt es Hinweise des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur „bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“. Darin wird darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung bestimmter Maßgaben und Umsetzung bestimmter Maßnahmen, wenn der Ausgangszustand der Anlagefläche gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden kann, dass in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verbleiben.

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert werden. Unter ökologisch hochwertig gestalteten und gepflegten PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich Anlagen zu verstehen, auf denen ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird.

Folgende Maßgaben werden hierzu angegeben:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen

Vorliegend können die aufgeführten Maßgaben aus den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nicht vollumfänglich eingehalten werden. Demnach ist ein entsprechender Ausgleichsbedarf zu berechnen.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr legt für die Berechnung folgende Regelung fest:

Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor

Folgende Definitionen gelten hierfür:

Eingriffsfläche = Stellfläche der Solarmodule, Fläche der Nebenanlagen

Ausgangszustand der Eingriffsfläche = Für die Bestimmung des Ausgangszustands der Eingriffsfläche sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zu erfassen. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet. Vorliegend handelt es sich überwiegend um Eingriffe in BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (G21).

Beeinträchtigungsfaktor = Der Beeinträchtigungsfaktor wird bei der vorliegenden Planung mit 0,2 festgelegt.

*Für die vorliegende Planung ergibt sich unter Verwendung der oben genannten Regel somit ein Kompensationsbedarf von 16.080 WP, der folgende Berechnung zugrunde liegt
 $10.050 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,2 = 16.080 \text{ WP}$.*

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Bestandsaufnahme und Prognose

a) Schutzgut Boden und Wasser

Infolge der Stilllegung der Deponie wurde diese mit einer Dichtungs-, einer Drain- sowie einer Rekultivierungsschicht abgedeckt und mittels Ansaat begrünt. Entwässert wird die Fläche über einen umlaufenden Graben und ein Sickerbecken auf der Nordseite. Die vorherrschenden Bodenfunktionen sind demnach bereits stark eingeschränkt.

Zudem beschränkt sich die vorliegende Planung auf die Anlage einer Freiflächen-PV-Anlage auf rd. 10.000 m². Für die Errichtung sind lediglich kleinräumige Eingriffe in den Boden nötig. Aufgrund der ohnehin herrschenden anthropogenen Vorbelastung kann die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Bodenfunktionen als verträglich eingestuft werden.

Ergänzend werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Bodenschutz sowie weitere Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minimierung festgesetzt (siehe 5.2.2.2).

Fläche

Die Nutzung als Grünland bleibt trotz Errichtung der PV-Anlage bestehen. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen.

Grund- und Oberflächenwasser

Um eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu vermeiden, ist die Maßnahme VB 2 (siehe 5.2.2.2) einzuhalten.

Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden unter 6.6 - Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz - textliche Festsetzungen getroffen.

b) Klima und Luft

Die geplante Bebauung bewirkt eine marginale Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass der Ausbau der regenerativen Energien ein maßgeblicher Baustein für ein Erreichen der Klimaneutralität darstellt.

Geprüft wurden ebenfalls die Auswirkungen der potentiellen Lichtimmissionen (siehe 5.3 Immissionsschutz).

c) Menschliche Gesundheit

Das Gebiet ist zumindest zeitweise aufgrund der angrenzenden Nutzungen durch Lärm- und Geruchsemissionen vorbelastet. Demnach wird die Erholungsfunktion des Gebiets durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

d) Tiere und Pflanzen

Siehe 5.1.

Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (V 01) und einer Abzäunung der Bau-feldfreimachung (V 02) können artenschutzrechtliche Verstöße gegen die Verbote § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ergänzend dazu sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen:

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.

M 01 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 Außenbeleuchtung 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.

e) Biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine Auswirkungen.

f) Natura 2000 und andere Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

g) Ortsbild und Landschaftsschutz

Durch die bereits anthropogen geprägte Umgebung des Eingriffsbereiches und die vorhandene Eingrünung der Deponie sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als verträglich zu bewerten.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

5.2.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

a) Eingriffsvermeidung und Minimierung

Neben den schon aufgeführten Maßnahmen sind weiterhin folgende Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Wasser zu berücksichtigen:

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 Bau-
maßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Bau-
maßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.*

VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

*Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrich-
tungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt wer-
den. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagege-
recht wieder eingebaut werden (siehe VB 1). Auf die Erhaltung einer geschlossenen,
erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.*

b) Kompensationsmaßnahmen

*Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht er-
forderlich.*

*In Abstimmung mit der Gemeinde Sulzbach wird das Defizit von 16.080 WP nach derzei-
tigem Stand über das Ökopunktekonto der Gemeinde Sulzbach ausgeglichen.*

5.2.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

*Die Planung betrifft bereits anthropogen nahezu vollständig veränderte Flächen. Bei dem
Geltungsbereich handelt es sich um eine ehemalige Deponie. Die Anlage einer Freiflä-
chen-Photovoltaikanlage stellt eine sinnvolle Folgenutzung des Geländes dar.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebiets, in einem Abstand von ca. 400m, befindet sich die Start-
und Landebahn des Segelfluggeländes Altenbachtal Aschaffenburg des FSC Möve Ober-
nau.



Planansatz Bayernatlas, unmaßstäblich
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Nach derzeitigem Planungsstand ist die Belegung der Plateaufläche mit PV-Modulen in
Ost-West-Richtung geplant.

Direkt nördlich an das Segelfluggelände angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe, auf
deren Dächern Fotovoltaikanlagen installiert sind. Eine Beeinträchtigung des Segelflug-
verkehrs durch Blendung ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass auch durch
die Errichtung der Anlage im Bereich der ehemaligen Deponie Heidelöser keine Störun-
gen des Flugverkehrs entstehen. Vom Luftamt Nordbayern (Regierung von Mittelfranken)
wurden keine Einwände vorgebracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung war 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.

Die Prüfung hat ergeben, dass schutzwürdige Räume sowie Flächen, auf denen Gebäude mit schutzwürdigen Räumen errichtet werden könnten, nicht betroffen sind und potentielle Immissionsorte aufgrund deren Lage zum Plangebiet ohne genauere Prüfung ausgeklammert werden können. Es sind demnach keine Blendwirkungen zu erwarten, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

Die vollständige Prüfung kann dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

5.4 Altlasten

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

Im Abstrom der Deponie wurden Grundwassermessstellen errichtet. Die Messstellen werden jährlich beprobt und dem LRA sowie dem WWA vorgelegt. Die Proben zeigen, dass eine mit der Deponienutzung in Zusammenhang stehende Belastung des Grundwassers besteht (Protokoll zur Abnahme der Deponie vom 22.09.2014, LRA Miltenberg, Abfallrecht).

Es wird darauf hingewiesen, dass Bereiche für potenzielle Untersuchungen zur Verfügung zu stellen und bei Bedarf Teilbereiche der Module zurückzubauen sind, sollte sich in Zukunft eine bodenschutzrechtliche Untersuchung aufgrund eines Verdachts einer schädlichen Bodenveränderung, ausgehend von der Deponie, ergeben.

5.5 Deponie

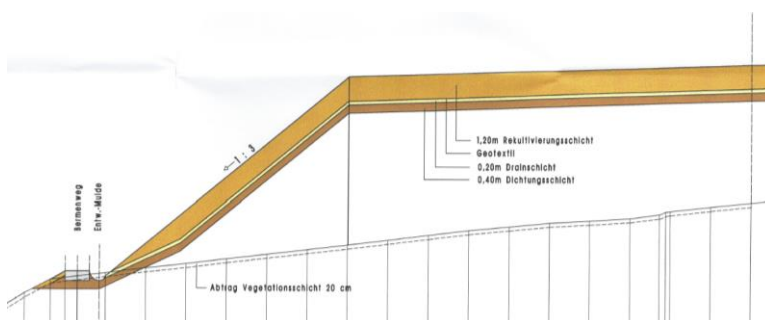
Die Deponie wurde zur Ablagerung von Erdaushub und Bauschutt verwendet. Aufgrund der abgelagerten Materialien ist davon auszugehen, dass es sich um eine DK-0-Deponie, d.h. eine Deponie der niedrigsten Deponieklasse, auf der nur unbelastete bzw. gering schadstoffhaltige Abfälle abgelagert wurden, handelt.

Nach abschließender Verfüllung einer Deponie ist stets ein Oberflächenabdichtungssystem aufzubringen. Bei DK-0-Deponien besteht dieses aus einer Rekultivierungsschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 1 m bzw. einer technischen Funktionsschicht. Eine Rekultivierungsschicht muss aus geeignetem Bodenmaterial errichtet werden (Quelle LfU).

Im Rahmen der Rekultivierung der Deponie wurde folgender Bodenaufbau gemäß den Rekultivierungsanforderungen (Planung fks-Ingenieure 2001) hergestellt:

- mindestens 1,20m Rekultivierungsschicht
- Geotextil
- 0,20m Drainschicht (kiesiges Material)
- 0,40m Dichtungsschicht.

Dabei wurde eine Plateaufläche angelegt. Die Schichtstärke der Rekultivierungsschicht nimmt ggf. zum Böschungsfuß hin ab.



Ausschnitt Längsprofil
Deponieabdeckung
Planung fks 2001

Zur Zufahrt auf das Deponieplateau ist ein geschotterter Weg angelegt worden.

Durch den Markt Sulzbach wurde mit Datum vom 26.02.2015 ein Pflegekonzept (Dienstweisung 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:

- Mähen der Deponiefläche durch einen Landwirt (Mai/ Juni und September/ Oktober)
- im Böschungsbereich findet eine ganzjährige Beweidung (Schafe/ Ziegen) statt
- unbeweidete Böschungen sind mit einem Schlegelmäher (2x-jährlich) zu mähen
- die Entwässerungsgräben sind (2x-jährlich) freizuschneiden und bei Bedarf zu räumen
- Freihaltung des Rohreinlaufes bei Bedarf
- Räumung des Überlaufbeckens bei Bedarf
- Ausbesserung der Erosionsrinnen bei Bedarf
- Einebnung von Senken und Mulden auf dem Plateau bei Bedarf
- Dokumentation der Überwachung und Pflege in einem Kontrollbuch.

Durch Beibehaltung der bisherigen Pflege steht der Standort sowohl Pflanzen als auch Tieren weiterhin zur Verfügung.

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.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat eine Informationsbroschüre (Deponie-Info 2 „Photovoltaikanlagen auf Deponien“) erstellt, die die technischen Vorgaben zur Errichtung von PV-Anlagen auf Deponien enthält ([Photovoltaikanlagen auf Deponien \(bayern.de\)](http://www.bayern.de)).

Sofern durch die Errichtung einer PVA auf einer Deponie die Deponie wesentlich - z. B. durch einen Eingriff in die Deponieabdichtung zur Verankerung der einzelnen Module - geändert wird, bedarf dies nach § 35 Abs. 2 KrWG einer abfallrechtlichen Planfeststellung. Unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 3 KrWG kann statt eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden. Ob die Errichtung der PVA auf der Deponie eine wesentliche Änderung darstellt, hängt maßgeblich von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab.

Deponien unterliegen bis zur Entlassung aus der Nachsorge dem Abfallrecht. Nach § 35 Abs. 4 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 BImSchG hat der Inhaber einer Deponie den geplanten Bau einer PVA mindestens einen Monat vor Baubeginn der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei der Errichtung von PVA auf Deponien handelt es sich im Regelfall um Änderungen im Sinn des § 35 Abs. 4 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 BImSchG, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Die Anzeigepflicht gilt umfassend und unabhängig davon, ob der Deponieinhaber die anstehenden Änderungen als negativ, neutral oder beeinträchtigend für die Umwelt ansieht. Die zuständige Behörde hat spätestens innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige zu prüfen, ob die angezeigte Änderung einer Planfeststellung oder Plangenehmigung bedarf, weil es sich um eine wesentliche Änderung handelt.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Neben der Errichtung der Module sowie den der Zweckbestimmung des Gebiets dienenden Nebenanlagen und technischen Einrichtungen wird folgendes zugelassen:

- Anlagen zur Sicherung, Erhaltung und Entwässerung des Deponiekörpers,
- Weidenutzung.

Für die Zeit nach dem Rückbau der PV-Anlage wird im Bebauungsplan als Folgenutzung eine landwirtschaftliche Nutzung/ Grünland in Form einer extensiven Nutzung festgesetzt. Jegliche bauliche Anlagen werden nicht zugelassen. Die Umsetzung des Pflegekonzepts sowie der grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans einschließlich Beweidung durch Schafe bzw. Ziegen sind zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Die mit Fotovoltaikmodulen maximal überbaubare Fläche wird mit 10.000m² festgesetzt. Die mit der Baugrenze umfasste Plateaufläche beträgt ca. 12.400m².

Die Festsetzung einer GRZ ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksanteile nicht möglich.

Die durch Nebenanlagen überbaubare Fläche wird auf max. 50m² begrenzt. Hier werden Flächen für ein Gebäude in Größe einer Fertiggarage/Container benötigt sowie für technische Einrichtungen (Wechselrichter/ Trafo).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die durch die Module überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Durch Aufständigung der Module sowie die Beschränkung der Fläche für die Nebenanlagen ist der Anteil der Bodenversiegelung deutlich geringer als die festgesetzte überbaubare Grundfläche und liegt bei der Verwendung von Ramm- oder Schraubfundamenten mit i.d.R. max. 10% deutlich unter der zulässigen Grundfläche.

Ein bindender Abstand der Modulreihen wird nicht festgesetzt. Zur Errichtung von Fotovoltaikmodulen ist nur die Plateaufläche der Deponie geeignet. Hier steht eine Fläche von ca. 12.400m² zu Verfügung. Dies ist für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen sowie zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs eine sehr kleine Fläche.

Im Sinne des Artenschutzes kann durch Aufweitung der Modulreihenabstände unter den Modulen eine artenreiche Blühwiese angelegt werden. Da nur die Plateaufläche zum Aufstellen der Module genutzt wird, kann eine Aufwertung der Böschungsbereiche erfolgen. Aufgrund des geringen Flächenangebots wird daher keine Vorgabe zum Abstand der Modulreihen aufgenommen. Damit kann die Anlage mit den technisch erforderlichen Modulreihenabständen (Zugänglichkeit Mahd/ Wartung) umgesetzt werden. Diese betragen zum Rand ca. 3,0 bis 3,5m und innerhalb der Fläche mindestens 1,0m.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um einen Bewuchs sowie die Beweidung bzw. Mahd unterhalb der Module zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand von 0,80m zwischen der Geländeoberfläche und Modulunterkante festgesetzt.

Für Solarmodule wird eine maximale Höhe der Oberkante von 3,5m über Geländeoberfläche, für Nebenanlagen von 3,50m sowie Masten zur Videoüberwachung von 5,00m festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Höhe von ca. 3,5m ergibt sich bei der Aufstellung der Solarmodule in Südausrichtung, bei der derzeit favorisierten Ost-West-Ausrichtung wird eine Höhe der Oberkante von maximal 2,50m erreicht.

6.3 Bauweise

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

Das Baufeld für Nebenanlagen/ Trafogebäude befindet sich am Deponiefuß. Um Beeinträchtigungen der bestehenden Deponieentwässerung bzw. bestehender Kabeltrassen zu vermeiden, wird zugelassen, dass dieses Baufeld geringfügig verschoben werden kann.

Festsetzungen zur Ausrichtung der Module sowie technische Details über die o.g. Festsetzungen hinaus werden nicht getroffen, um z.B. Repowering zu ermöglichen.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 Dachbegrünung

Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und besseren Integration in das Landschaftsbild wird die Dachbegrünung von baulichen Nebenanlagen festgesetzt.

6.4.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz der ökologischen Funktion der Böschungsbereiche sowie der bestehenden Lebensräume wird eine Fläche festgesetzt, in der keine Eingriffe und auch keine temporäre Nutzung während der Bauphase zulässig sind.

6.4.3 Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Da die Flächen zwischen und unter den PV-Modulreihen weiterhin unversiegelt bleiben, ist eine flächenhafte Versickerung möglich.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Reinigung der PV-Module nur mit Wasser ohne Zusatz von Chemikalien erfolgen darf. **Ebenso darf von den Modulen abfließendes Niederschlagswasser nicht zu Erosionen führen.**

Um den Eingriff und die Bodenversiegelung zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Solarmodule mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern sind. Wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Bereich der Deponie diese Form der Befestigung nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch oberirdisch angeordnete Betonfundamente zulässig.

Die Bedingungen für die Errichtung der PV-Anlage aus boden- und abfallschutzrechtlicher Sicht sind einzuhalten. Bei der Errichtung der PV-Anlage ist dafür zu sorgen, dass die Deponieabdeckung nicht beschädigt wird.

Die konkrete Planung und Bauausführung der Fundamente, Führung des Leitungsnetzes, Netzanschluss und Transformatoreinrichtungen **ist im Rahmen der Vorbereitung der erforderlichen Anzeige nach § 35 Abs. 4 und 5 KrWG i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 bis 4 und Abs. 2 BImSchG mit der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.**

6.5 Geländeveränderungen

Zur Aufrechterhaltung der Funktion der Abdeckungsschichten der Deponie sind Geländeänderungen im Bereich des Deponiekörpers nicht zulässig (siehe auch Nr. 5.5).

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen

Zur Sicherung von Fotovoltaik-Freiflächenanlagen gehört i.d.R. eine Einfriedung. Diese sind als Maschendraht- bzw. Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,50m gestalten, damit sie keine wesentliche Auswirkung auf das Landschaftsbild haben. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu sichern, wird festgesetzt, dass ein durchgehender Abstand von 15cm zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante sicherzustellen ist. Sockel dürfen nicht errichtet werden.

Die Einzäunung der PV-Module ist am Fuß der Böschung anzuordnen, so dass bei Beweidung mit Schafen der gesamte Deponiebereich beweidet werden kann. Dies entspricht auch der Rekultivierungsvorgabe. **Gemäß Vorgabe der UNB ist die die Einzäunung um die Anlage herum in gedeckten Grüntönen auszuführen.**

6.6.2 Gestaltung von Zuwegungen

Erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Schotter, wassergebundene Decke), um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

6.7 Sonstiges

6.7.1 Nutzungsdauer/ Nachnutzung

Fotovoltaik-Anlagen haben eine beschränkte Nutzungsdauer. Nach Ende der energetischen Nutzung sollte die Fläche wieder von dieser Bebauung befreit und der Ausgangszustand wiederhergestellt werden. Im Anschluss steht die Fläche dann für neue oder alte Zwecke zur Verfügung. Auch der Aufbau einer neuen, leistungsfähigeren Anlage wäre denkbar.

So wird z.B. in der Publikation „LAGA Ad-hoc-AG „Deponietechnik“ - Bundeseinheitlicher Qualitätsstandard 7-4a „Technische Anforderungen an die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Deponieoberflächenabdichtungssystemen“ gefordert: *„Es ist sicherzustellen, dass nach Aufgabe der Nutzung die Rekultivierungsschicht gemäß den Auflagen wieder hergestellt wird. Es ist zu prüfen, ob dazu eine Sicherheitsleistung festzusetzen ist.“*

Wenn ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Standortes nicht mehr gegeben ist, besteht bei einer auf Grundlage eines Bebauungsplans errichteten Freiflächen-PV-Anlage die Gefahr, dass diese nicht zurückgebaut wird.

Da Details und die konkrete Planung zur Errichtung der PV-Anlage nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind, muss das Thema Rückbauverpflichtung nach Nutzungsende privatrechtlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und dem Betreiber der Anlage geregelt werden. Dabei sollte die Gemeinde eine geeignete Sicherheitsleistung verlangen. Hierzu bietet sich eine zu Gunsten der Gemeinde abzugebende unbefristete und unbedingte (Bank-)Bürgschaft an. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Zeit nach dem erfolgten Rückbau der Freiflächen-PV-Anlage wird im Bebauungsplan als Folgenutzung „Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland – extensive Nutzung“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

6.7.2 Brandschutz

In einem Abstand von ca. 30m von der mit Fotovoltaikmodulen bestellbaren Fläche befinden sich Gehölzbestände bzw. der Waldrand.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Brandes der Feuerüberschlag auf den Wald sicher zu verhindern ist. Da ein bewuchsfreier Streifen im Bereich des Deponiekörpers nicht möglich ist (Erosionsschutz der Rekultivierungsschicht), sind auf dem Gelände der Freiflächen-Fotovoltaikanlage technische Einrichtungen zur Branderkennung und zur frühzeitigen Alarmierung der Feuerwehr vorzusehen.

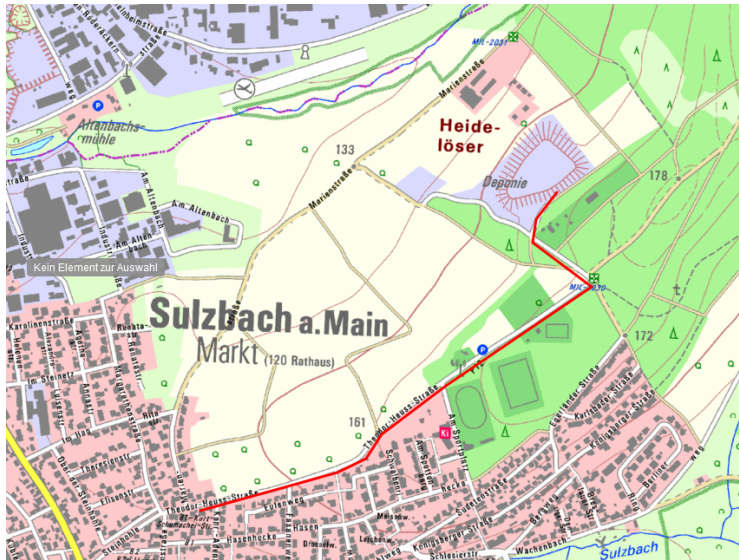
Da die Errichtung der Anlage bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans verfahrensfrei ist, wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung in Absprache mit der Brandschutzdienststelle ein Feuerwehreinsatzplan für das Gebiet zu erstellen ist.

6.7.3 Qualitätsüberwachung

Zur Qualitätssicherung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Errichtung (insbesondere die ordnungsgemäße Ausführung der Fundamentierungsarbeiten) und der Rückbau der PV-Anlage durch Eigenprüfung und Fremdprüfung zu dokumentieren und abzunehmen sind, 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.

7. **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße. Diese führt Richtung Osten ortsauwärts an den Tennisplätzen und dem Freizeitgelände vorbei bis zum Waldrand. Von dort führt eine asphaltierte Straße Richtung Kompostieranlage. Nach rechts zweigt ein landwirtschaftlicher Weg ab, über den das Deponiegelände erschlossen wird. Dieser Weg führt an der Deponie vorbei und erschließt weitere dahinterliegende Flächen. Die bestehende Erschließung wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert.



Planauszug Bayernatlas, unmaßstäblich
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

8. Ver- und Entsorgung

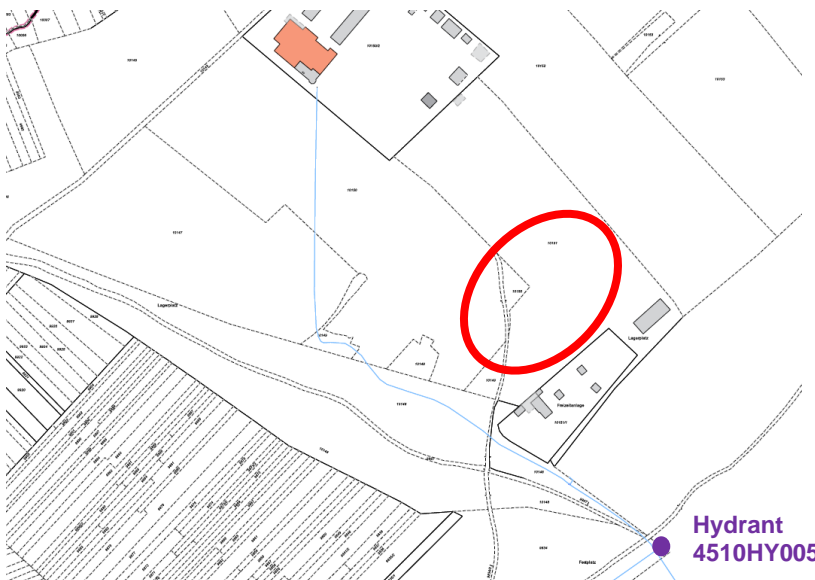
8.1. Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser ist entbehrlich.

Südlich des Plangebiets im Bereich des Verbindungsweges zwischen Theodor-Heuss- und Marienstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung. Der nächste Hydrant befindet sich am Ende der Theodor-Heuss-Straße in einem Abstand von ca. 250m zum Plangebiet (Zufahrt).

Löschwasser

Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/h abzudecken.



Lageplan Plangebiet
und Wassernetz/ Hydranten
Quelle: Markt Sulzbach
a. Main

Planauszug Wasserversorgung/ Hydrant, unmaßstäblich

Eine Überprüfung im April 2024 hat ergeben, dass über den bestehenden Hydranten 4510HY005 eine Ausschüttung von 50m³/h bei 2,5bar gewährleistet werden kann.

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden. Da die Flächen zwischen und unter den Modultischen unversiegelt bleiben, erfolgt diese weiterhin durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser erfolgen nicht.

8.2 Weitere Versorgungsleitungen

Der Anschluss an die Stromversorgung bzw. zur Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Stromversorger, der Bayernwerk Netz GmbH. Eine Vorabanfrage hat ergeben, dass der nächste Anschlusspunkt in der Egerländer Straße liegt (ca. 380m Entfernung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit 0,4kV Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Es handelt sich um den 0,4kV Niederspannungsanschluss der ehemaligen Erddeponie mit der Zähleranschlusssäule 74283 als Übergabepunkt. In den textlichen Festsetzungen wird daher unter Hinweise auf die zu beachtenden Merkblätter und Schutzmaßnahmen hingewiesen.

9. **Flächenbilanz**

Sondergebiet	34.002 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	824 m ²
Gesamt	34.826 m ²

10. **Anlagen**

- 10.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage“ mit Datum vom 07.05.2024,
Büro für Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck., Hoffmannstr. 59, 64285 Darmstadt
- 10.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom 25.04.2024
Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

Aschaffenburg, den __.__.2024
Entwurfsverfasser

Sulzbach, den __.__.2024
Auftraggeber

Fache Matthiesen GbR
Planer FM

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Sulzbach a. Main