



Markt Sulzbach a. Main
Landkreis Miltenberg

**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des
Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“**

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

VORENTWURF

Planverfasser:

Stand: 25.01.2024



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

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan

3. Sonstige öffentliche Belange

- 3.1 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Altlasten

4. Zeichnerische Darstellungen

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung

7. Anlagen

- 7.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage“
- 7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom 19.12.2023

1. Anlass

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

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 -verdachtsflächen. Damit können Fotovoltaik-Anlagen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entwickelt werden und tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

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

1.1 Bestand

Die zu überplanende Fläche ist die ehemalige Erdaushubdeponie „Heidelöser“ im Norden des Sulzbacher Gemeindegebietes. 2002 erfolgte der Bescheid zur Umsetzung der Rekultivierungsplanung (Büro 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 des LRA Ende 2015.

Der ehemalige Deponiekörper stellt sich aktuell vor allem im Bereich der Böschungen als stark bewachsene Blühwiese dar. Die Fläche im Bereich des Plateaus ist eine spärlich bewachsene strukturarme Wiese.

Von Südwesten bis Osten schließen Gehölzbestände mit Großbäumen an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Pferdehof. Die Fläche wird über einen landwirtschaftlichen Weg, der entlang der Ostseite verläuft, erschlossen.



Luftbild Bayernatlas, unmaßstäblich, überlagert mit Darstellungen aus Bestandsaufnahme

1.2 Planung

Im Bereich der ehemaligen Deponie soll eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage realisiert werden. Aufgrund der Steilheit der Böschungen ist nur die Plateaufläche von ca. 12.000m² für die Aufstellung von PV-Modulen vorgesehen.

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

2. Planungsrechtliche Situation

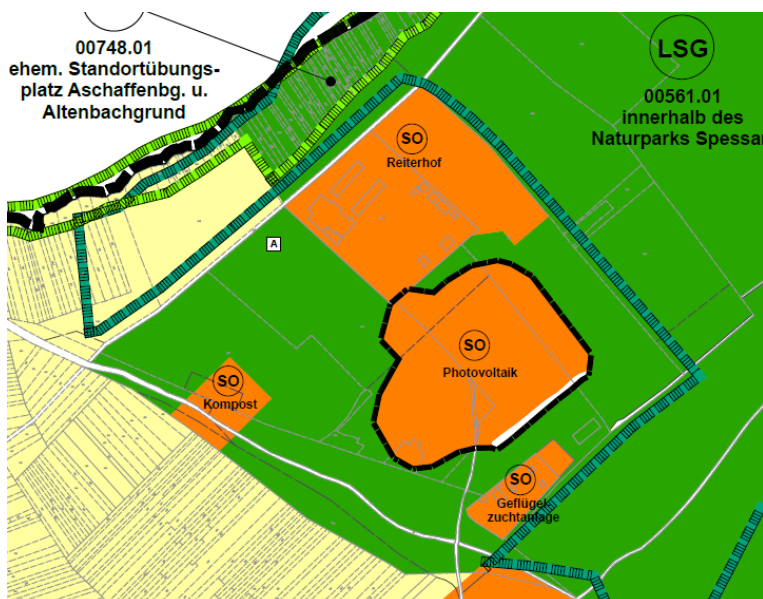
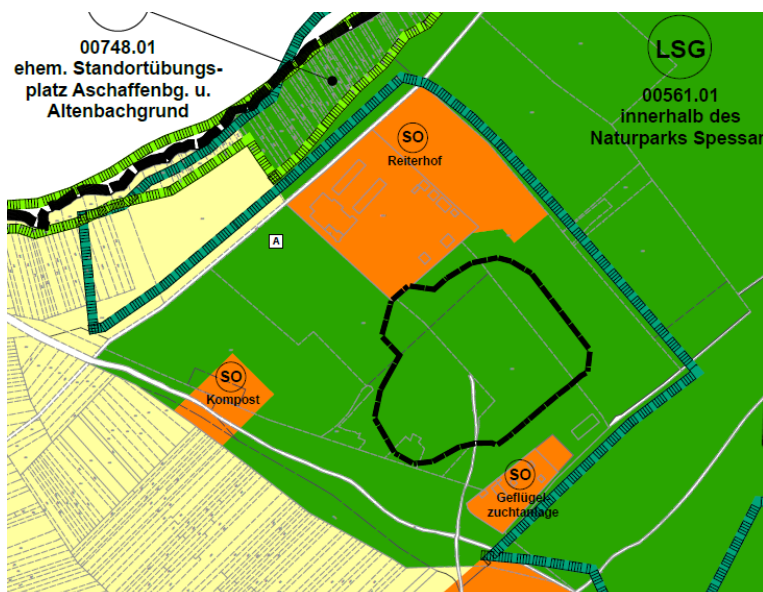
2.1 Flächennutzungsplan

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. Weshalb die Flächen als Waldflächen im FNP dargestellt sind, ist nicht mehr nachvollziehbar. Im Urplan sind 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.

Da sich 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

3. Sonstige öffentliche Belange

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

Vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde mit Datum vom 27.09.2023 ein Gutachten zum Sachverhalt „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erstellt.

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

3.1.1 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.

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

Vögel

V01: 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.

Reptilien

V02: 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.

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 der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom 19.12.2023,

erstellt vom Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

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

3.2.1 Grünordnung

3.2.1.1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

a) *Pflanzen und Tiere*

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

Zur Vermeidung und Reduzierung von Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden Festsetzungen zu Einfriedungen und zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

b) *Boden und Wasser*

Durch die vorherige Deponienutzung ist der Bereich bereits stark anthropogen überformt.

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 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.

Lärmimmissionen sind nach Aufbau der Anlage nicht 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.

3.2.1.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es handelt sich um eine Konversionsfläche deren ehemalige Nutzung als Deponie eine deutliche anthropogene Überformung zur Folge hat. Die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Deponie stellt eine optimale Folgenutzung der Fläche dar, die sich mit dem vorgegebenen Pflegekonzept vereinen lässt. Die das Gebiet prägenden Biotopstrukturen werden durch die Anlage der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht merklich verändert. Es finden lediglich sehr kleine Eingriffe in das artenarme Grünland statt. Sowohl die Beweidung der Flächen als auch die vorgeschriebenen Pflegemaßnahmen können ohne Einschränkung weiter durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund der Kleinräumigkeit des Eingriffes und dem damit verbundenen Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen wird davon ausgegangen, dass durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume am Standort zu erwarten sind. Aus diesem Grund wird auf eine Anwendung des Berechnungsmodelles mit Wertpunkten verzichtet.

3.2.2 Umweltprüfung

3.2.2.1 Bestandsaufnahme und Prognose

a) *Schutzgut Boden und Wasser*

Die Bodenfunktionen sind durch die vorangegangene Deponienutzung 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 3.2.2.2).

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.*

Um eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen und weitere textliche Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz im Bebauungsplan 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.

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 3.1.

*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 (detaillierte Ausführungen sind im Bebauungsplan bzw. Umweltbericht nachzulesen):

- V 03 Baumschutz
- M 01 Vermeidung von Lichtimmissionen
- M 02 Verwendung von regionalem Saatgut

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.

3.2.2.2 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 (detaillierte Ausführungen sind im Bebauungsplan bzw. Umweltbericht nachzulesen):

- VB 1 Schutz der Rekultivierungsschicht
- VB 2 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
- VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
- VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

b) Kompensationsmaßnahmen

Da es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG kommt, sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3.2.2.3 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 eine Freiflächen-Photovoltaikanlage stellt eine sinnvolle Folgenutzung des Geländes dar.

Der vollständige Bericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

3.3 Immissionsschutz

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

Direkt nördlich an das Segelfluggelände angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe, auf deren Dächern Fotovoltaikanlagen installiert sind. Eine Beeinträchtigung des Segelflugverkehrs ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass auch durch die Errichtung der PV-Anlage im Bereich der ehemaligen Deponie Heidelöser keine Störungen des Flugverkehrs entstehen.

3.4 Altlasten

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

4. Zeichnerische Darstellungen

Bis auf den auf der Ostseite am Deponiefuß verlaufenden landwirtschaftlichen Weg wird die gesamte Fläche als Sondergebietsfläche „Photovoltaik“ dargestellt.

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragende Biotop Nr. 6020-0010-001 „Hecken nördlich Sulzbach“ ohne geschützte Streuobstanteile wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Daher wurde auch bei der Änderung auf eine Darstellung verzichtet.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße. Diese führt Richtung Osten ortsauswärts 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.

6. Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden. Diese erfolgt durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Eine Sammlung und Einleitung erfolgt nicht.

Der Anschluss an die Stromversorgung bzw. zur Einspeisung erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Stromversorger, der Bayernwerk Netz GmbH.

7. Anlagen

7.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage“ mit Datum vom 27.09.2023,
Büro für Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck., Hoffmannstr. 59, 64285 Darmstadt

7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Fotovoltaikanlage Heidelöser“ mit Datum vom 19.12.2023,
Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Am Boden 25, 35460 Staufenberg

Aschaffenburg, den __.__.2024

Sulzbach, den __.__.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Fache Matthiesen GbR
Planer FM**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Sulzbach a. Main**