

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail: bauamt@vgem-marktheidenfeld.de

Gemeinde Erlenbach
c/o VGem Marktheidenfeld
Petzoltstraße 21
97828 Marktheidenfeld

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2023-1136

Tel. **09353 / 793 1256**
Fax **09353 / 793 7256**
E-Mail **Bauleitplanung@Lramsp.de**
DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
06.06.2025

E-Mail vom 25.04.2025

Ihr Ansprechpartner:
Herr Baus

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Solarpark Am Buch" durch die Gemeinde Erlenbach

Bauherr(en): Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld

Bauort: Gemarkung Erlenbach b. Markthei- Flurnr. 11158 u. a. denfeld

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren

die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung (Stand: 02.04.2025) beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

Bauleitplanung:

Wir danken ausdrücklich dafür, dass die im Vergleich zur bisherigen Plan- und Unterlagenfassung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in Planzeichnung und Begründung in roter Schrift gehalten wurden (Im Umweltbericht wurde dies leider nicht berücksichtigt).

Bekanntmachung:

§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB sieht den verbindlichen Wortlaut vor, „dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können.“

Wir empfehlen grundsätzlich, die gesetzliche Formulierungsvorschrift unverändert wiederzugeben (vgl. unsere Stellungnahme vom 05.10.2023).

Planzeichnung:

- B) 2.3 Höhe baulicher Anlagen
Für die Höhe der Kameramasten ist weiterhin noch ein oberer Bezugspunkt (z.B. Oberkante des Mastes) zu ergänzen.

- B) 4.1 Geländeänderungen
Ausweislich der in unserer Stellungnahme vom 05.10.2023 geschilderten Problematik zwischen den Festsetzungen B) 2.3 (= Höhenfestsetzung mit der natürlichen Geländeoberfläche als unterem Bezugspunkt) und B) 4.1 (= Zulässigkeit der Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche) sowie ausweislich der Abwägungsunterlagen zum Bebauungsplan (S.47) ist in den Festsetzungen und der Begründung zu ergänzen, dass vor Durchführung einer Maßnahme nach B) 4.1 die bestehende natürliche Geländeoberkante verbindlich festgestellt wird, um die Einhaltung der Festsetzung B) 2.3 gewährleisten zu können.
- B) 5. Einfriedungen
Es fehlt weiterhin die Angabe/Definition des oberen Bezugspunkts.
- C) 2.2 Randeingrünung
Die hier genannten Betriebs- und Pflegezufahrten auf das eigentliche Betriebsareal fehlen bisher in der Planzeichnung.
Gemäß Nr. 6 PlanZV sind sie zeichnerisch festzusetzen.
Nach derzeitigem Planstand ist das Betriebsareal nicht erschlossen, da es flächig und ununterbrochen von Pflanzflächen umgeben ist.
- B) 2.1 Modulflächen und B) 2.2 Grundflächenzahl
Die hier als „maximal zulässige Fläche für Solarmodule“ ausgewiesene Fläche von 296.116 m² deckt sich mit der in der Begründung zum Grünordnungsplan (S.3) angegebenen Nettobaupläche des SO von 29,61 ha.

Unter der Nettobaupläche ist aber nicht nur die Fläche zu verstehen, die tatsächlich nur von Solarmodulen überdeckt wird, sondern auch die Grünfläche zwischen den Modulen und um sie herum.

Um Missverständnisse mit der Festsetzung B) 2.2 zu vermeiden, sollte daher die Festsetzung B) 2.1 entfallen (inkl. zugehöriger Abschnitt der Begründung).
Die „reine“ Modulfläche ergibt sich – wie in der Bauleitplanung üblich – aus der Berechnung:

$$\text{SO-Fläche (296.116 m}^2\text{)} \times \text{GRZ (0,7)} = 207.281 \text{ m}^2$$

- B) 3.4 Rückbau der Anlage
Diese Festsetzung steht in Zusammenhang mit der Ermächtigungsnorm des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die vorgesehene Folgenutzung (landwirtschaftliche Nutzung) wird im derzeitigen Wortlaut zwar erwähnt, sollte aber gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB als verbindliche Festsetzung ausdrücklich formuliert werden.

Bzgl. der geplanten Verpflichtung des Betreibers zum vollständigen Rückbau und zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands über einen städtebaulichen Vertrag (inkl. Bürgschaftsgarantie) verweisen wir auf die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand: 10.12.2021), S.19-21 (vgl. auch LfU, Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaikanlagen, 2014, S.33f.).

Wir empfehlen an dieser Stelle noch die Ergänzung eines klar definierten Rückbauzeitraums (Zum Beispiel, dass innen eines Jahres die PV-Anlage, sowie die Einfriedung inkl. der Gründungen durch den Anlagenbetreiber abzubauen und sämtliche Leitungen zu entfernen sind und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist).

- B) 6 Abstandsflächen
Unklar bleibt bisher, ob das Abstandsflächenrecht der BayBO statisch (BayBO in der

Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans) oder dynamisch (BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung) angewendet werden soll.

Begründung

- S.14ff, 4.3 Alternativenprüfung
Im Vergleich zur bisherigen Unterlagenfassung erfolgt eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Standortauswahl und möglichen Alternativflächen (v. a. Flurbereich „Am Hörst“).
 - o Unklar bleibt weiterhin, warum die Problematik des Sicherheitspuffers um Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze bei Sprengungen nicht gewürdigt wird.
Es heißt augenscheinlich zwar richtig, dass sich der Bereich des Vorranggebiets für Bodenschätze CA 12 nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet (Begründung S.23).
Der westliche Randbereich des Sondergebiets befindet sich nach unserer Beurteilung aber im 300m-Sicherheitspuffer um Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze bei Sprengungen (siehe Fachkarte Wasser und Boden).
Dieser Puffer hat die Funktion, Schäden an baulichen Anlagen im Einwirkbereich des Bodenschatzabbaus zu verhindern.
Ob die Aussagen im Umweltbericht (S.6) zu Staubemissionen und Erschütterungen dies ausreichend berücksichtigen, bleibt fraglich.
 - o Hinsichtlich der Thematik Bodenbonität ist der Umgang mit den Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde und des AELF als sehr fragwürdig zu bewerten:
Das AELF hat in eindeutiger Weise seine Ablehnung gegen das Vorhaben formuliert und dies nachvollziehbarerweise mit den landwirtschaftlich wertvollen Böden begründet.
Die Höhere Landesplanungsbehörde hat ausdrücklich auf die Bedeutung der fachlichen Beurteilung durch das AELF hingewiesen und inzident eine positive Einschätzung des Vorhabens davon abhängig gemacht.
Dies im Abwägungsvorgang als Zustimmung zu werten, erscheint nicht korrekt.
Auch inhaltlich wird das Abwägen der vom AELF genannten Belange teilweise sehr kritisch gesehen:
Die hohe Bedeutung landwirtschaftlicher Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Acker- oder Grünlandzahl > 75) wird zwar nicht generell verkannt, im Hinblick auf ihr Gewicht aber nicht sachgerecht bewertet.
- S.26, 7.4 Geländeänderungen
Die vorgenommene ergänzende Klarstellung, wonach unter der Zulässigkeit von Geländeänderungen nur punktuelle Abweichungen zum natürlichen Gelände zu verstehen sind, wird sehr positiv gesehen.
Ausweislich der in unserer Stellungnahme vom 05.10.2023 geschilderten Problematik zwischen den Festsetzungen B) 2.3 (= Höhenfestsetzung mit der natürlichen Geländeoberfläche als unterem Bezugspunkt) und B) 4.1 (= Zulässigkeit der Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche) sowie ausweislich der Abwägungsunterlagen zum Bebauungsplan (S.47) ist in den Festsetzungen und der Begründung zu ergänzen, dass vor Durchführung einer Maßnahme nach B) 4.1 die bestehende natürliche Geländeoberkante verbindlich festgestellt wird, um die Einhaltung der Festsetzung B) 2.3 gewährleisten zu können.

Umweltbericht:

S.35, 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
Hier heißt es:

Sollte ein Monitoring erforderlich werden, ist dessen Art, Umfang und zeitlicher Rahmen mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.

Diese Aussage ist leider zu unbestimmt und unzureichend im Sinne von § 4c BauGB, in dem es heißt:

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Das Fehlen dieser Angaben zur Überwachung führt zudem zur wesentlichen Unvollständigkeit des Umweltberichts und hätte in der Folge erhebliche negative Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Das Kapitel 3.2 ist dementsprechend ausführlicher und verbindlicher auszuführen.

Städtebau:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegenüber der bereits übermittelten Stellungnahme des Immissionsschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich keine Änderungen.

Beeinträchtigungen durch Blendung können durch die festgesetzte Randeingrünung, durch eine statische Ausführung der Anlage sowie der max. zulässigen Abweichung von der Südausrichtung von 20° vermieden werden.

Gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Am Buch“ durch die Gemeinde Erlenbach bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine Einwände.

Wasserrecht:

Mit der o.g. Bauleitplanung besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet größtenteils in der weiteren Schutzzone (Zone III) des beantragten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Erlenbach befindet. Dies wurde in der vorgelegten Planung grundsätzlich bereits berücksichtigt. Dennoch verweisen wir auf das LfU-Merkblatt Nr. 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“.

Naturschutz:

Als Grundlage für die Errichtung eines Solarparks in der Gemarkung Erlenbach wird beabsichtigt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans einen Bebauungsplan aufzustellen. Wesentliche Grundlage ist der Grünordnungsplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Umweltbericht (Büro Mayer, 02.04.25).

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Solarpark Am Buch" durch die Gemeinde Erlenbach bei Marktheidenfeld wurde sich im Vorfeld intensiv mit dem Planer Simon Mayer abgestimmt.

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes nachfolgend Stellung:

Kompensation/ Grünordnung

Die Größe der notwendigen Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen wurde richtig ermittelt. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen, die gleichzeitig als CEF-Maßnahmen für die 27 kartierten Feldlerche-Brutpaare dienen, wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hinsichtlich der Eignung für die Feldlerche überprüft. Die plangemäße Gestaltung der Flächen muss unverzüglich nach Betriebsbeginn der Solaranlage erfolgen. Der Vorhabensträger ist verpflichtet die Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das landesweite Ökoflächenkataster zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Hinweis: Als Grünordnerische Maßnahme sollen die mit Solarmodulen überstellten Flächen jährlich ab dem 15.06. gemäht werden. Alternativ ist auch die auch standortangepasste Beweidung erlaubt. Im Falle einer Beweidung wäre es sinnvoll, die Zaunanlage nicht mit einem Bodenabstand von 15-20 cm herzustellen, sondern nach dem UMS vom StMUV (02.02.2024) als Wolfsabweisende Zäunung mit Untergrabeschutz zu gestalten.

Artenschutzrecht

Beim betreffenden Vorhaben kommt es zur Betroffenheit von 27 Feldlerchen-Brutpaaren. Wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden, kommt es bei der Realisierung des Vorhabens zu keinen Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Um sicherzugehen, dass die in den Planunterlagen genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden, erachtet es die untere Naturschutzbehörde als sinnvoll eine ökologische Baubegleitung/ ÖBB zu installieren, um negative Umweltauswirkungen zu minimieren und die Natur zu schützen.

Umweltbericht

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht reicht aus. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Fazit:

Die naturschutzfachlichen Forderungen der unteren Naturschutzbehörde wurden bei der Planung weitestgehend aufgegriffen und übernommen. Somit bestehen aus Sicht des Naturschutzes zunächst keine weiteren Bedenken.

Brandschutzdienststelle / Kreisbrandrat:

Es wird auf die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Baus