

Stadt Miltenberg
Engelplatz 69
63897 Miltenberg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
Frau Weber

Zimmer 252
Telefon: 09371 / 501 374
Fax: 09371 / 501 79 365
christiane.weber@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 14.08.2024

Unser Zeichen: 51-6102-BP-21-2024-1
Miltenberg, den 23.09.2024

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze, Straßenverkehrsgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Monbrunn" i.d.F. vom 7. Juni 2024 durch die Stadt Miltenberg; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in der Sitzung vom 25. Oktober 2023 beschlossen, die vorliegende 24. Änderung zum Flächennutzungsplan, sowie den Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Miltenberg / Monbrunn" im Parallelverfahren aufzustellen.

Die Stadt Miltenberg plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB – zur Verwirklichung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtteil Wensdorf / Monbrunn und beabsichtigt mit dem Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Der Bebauungsplan soll als Interimsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Zunächst soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie für die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt werden. Als Folgenutzung soll der Ist-Zustand „landwirtschaftliche Nutzfläche“ wiederherzustellen sein.

Hausadresse:
Brückenstraße 2
63897 Miltenberg

Unsere Öffnungszeiten:
Mo und Di 8 - 16 Uhr
Mittwoch 8 - 12 Uhr
Donnerstag 8 - 18 Uhr
Freitag 8 - 13 Uhr

Allgemeine Adressen:
Telefon: 09371 501-0
Telefax: 09371 501-79270

E-Mail: poststelle@lra-mil.de
<http://www.landkreis-miltenberg.de>

Der geplante Geltungsbereich umfasst drei Flächen, die sich in ca. 1,6 km Entfernung voneinander befinden. Diese liegen südlich der Stadt Miltenberg. Der Geltungsbereich der Teilfläche „TF1“ befindet sich nördlich der Ortschaft Monbrunn und umfasst die beiden Flurnummern 863 und 867 jeweils der Gemarkung Wenschkorf. Teilfläche „TF2“ befindet sich südlich der Ortschaft Monbrunn und umfasst die Flurnummern 934 und 936 und Teilfläche „TF3“ die Flurnummern 951, 957, 958, 965, 968 und eine Teilfläche der Flurnummer 964, alle der Gemarkung Wenschkorf.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das geplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Flächen befinden sich außerhalb des Naturparks NP2, aber innerhalb des Naturparks NP1.

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Mit E-Mail vom 14. August 2024 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 17. Oktober 2024 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht derzeit noch kein Einverständnis.

Lage im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald

Die Grundstücke im Plangebiet TF 1, TF 2 und TF 3 liegen entgegen der Aussage unter Ziffer 1.8 der Begründung vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Odenwald“ (Naturpark 1). Nach § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung über den Naturpark Bayer. Odenwald ist es verboten, ohne die erforderliche Erlaubnis oder Befreiung Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Grundsätzlich dürfen Bebauungspläne nur aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, sofern sie nicht im Widerspruch zu bauplanungsrechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften stehen. Eine sonstige Rechtsvorschrift in diesem Sinne ist auch eine Verordnung über die Festsetzung eines LSG. Ein Widerspruch liegt vor, wenn – wie in diesem Fall - die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplanes den Regelungen der LSG zuwiderlaufen.

Ein Widerspruch zwischen Bauleitplan und LSG besteht dann nicht, wenn durch die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG oder durch die Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus der Landschaftsschutzverordnung es rechtlich möglich ist und einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots auch sonst nichts entgegensteht. Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist die Untere Naturschutzbehörde (uNB) zuständig. Hierfür muss ein entsprechender Antrag bei der uNB eingereicht werden.

Einer Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen derzeit somit andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen. Aus bauleitplanerischer Sicht kann daher diesen Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Planentwurf die Grenzen des LSG als „Nachrichtliche Übernahme“ gem. Ziffer 13.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie in der Planlegende darzustellen und zu erläutern ist.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. 12 BauGB

Gem. § 12 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher bei den einzelnen Verfahrensschritten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, immer beizufügen. In der Regel handelt es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan um zwei Planwerke, den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und um den Bebauungsplan. Ersterer ist Bestandteil des letzteren, obwohl er ein eigenes Planwerk darstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in zeichnerischer Form das konkret anstehende Bauvorhaben zu enthalten (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Ausdehnung, Höhenlage). Er besteht daher in der Regel nicht aus einem einzelnen Plan, sondern aus einer Planmappe. Eine abstrakt-generelle Darstellung wie beim Bebauungsplan reicht hier nicht aus.

Bei den Erschließungsmaßnahmen kommt der verkehrlichen Erschließung zentrale Bedeutung zu. Es müssen auch Aussagen über die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme oder Nahwärmeversorgung usw.) getroffen werden.

Im vorgelegten Planentwurf wurden Elemente und Bestimmungen, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zuzuordnen sind, zusammengefasst. Dies führt dazu, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ausreichend konkret ist. Gleichzeitig wurden teilweise Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen, für die es so auch unter Berücksichtigung der erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB keine Rechtsgrundlage gibt und die nur im Durchführungsvertrag geregelt werden können (z.B.: Ziffer 4.3 Rückbauverpflichtung, Ziffer 4.4 Pflicht zur Vorlage Bepflanzungsplan im Einzelnen siehe unten).

Wir bitten darum, den abstrakt generellen Bebauungsplan und den konkreten Vorhaben - und Erschließungsplan in zwei getrennten Planwerken abzubilden. In diesem Zuge ist darauf zu achten, dass die einzelnen Elemente und Bestimmungen korrekt zugeordnet werden.

Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, wer der Investor bzw. Betreiber der Anlagen ist. Wir weisen deshalb darauf hin, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sein muss, das heißt er muss die Verfügungsgewalt über diese Grundstücke besitzen. Dies kann durch Kauf der Grundstücke oder einen langjährigen Pachtvertrag erfolgen, welcher vor Satzungsbeschluss nachzuweisen ist.

Bestimmtheit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das gegenständliche Vorhaben wird nicht ausreichend konkretisiert. Weder ist eine konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, insbesondere die geplanten Modulreihen und die erforderlichen Gebäude, erkennbar, noch genügen die Festsetzungen den Anforderungen an eine ausreichende Bestimmtheit. So wird im Entwurf zwar eine Nutzungsart festgelegt, hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird aber stets nur ein Höchstmaß festgesetzt. Zwar ist es bei einem Bebauungsplan grundsätzlich möglich eine gewisse Bandbreite an möglichen Ausgestaltungen zuzulassen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan trifft dies jedoch nicht zu. Hier ist der Bebauungsplan eng an den Vorhaben- und Erschließungsplan gekoppelt. Die Festsetzung der verschiedenen Maßfaktoren sind demnach an die tatsächliche Nutzung gekoppelt.

Wir bitten um entsprechende Konkretisierung des Planungsvorhabens.

Bebauungsplan mit befristeter Nutzungsfestsetzung

Laut Planentwurf soll die Nutzung Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung regenerative Energien/Sonnenenergie bis zur „endgültigen Betriebseinstellung“ (Ziffer 1.1) bzw. bis zur „dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung“ (Ziffer 4.3) gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB befristet werden. Als Folgenutzung wird „landwirtschaftliche Nutzfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Diese Formulierung ist hinsichtlich dieser aufschiebenden Bedingung nicht hinreichend bestimmt. Der Zeitpunkt ihrer Verwirklichung ist nicht eindeutig. Wann zum Beispiel eine „nur vorübergehende Nutzungsaufgabe“ vorliegt, obliegt der Interpretation des Lesers.

Weiterhin wird in Ziffer 4.3 als Folge aus dem Eintritt der Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

aufgeführt, dass der Bebauungsplan „aufgehoben“ wird. Rechtsfolge ist jedoch lediglich, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nicht länger zulässig sind. Von vornherein die Aufhebung des gesamten Bebauungsplans festzusetzen widerspricht dem Wortlaut des § 9 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten darum, in den Festsetzungen zu definieren, wann eine „endgültige Betriebseinstellung“ bzw. „dauerhafte Aufgabe“ anzunehmen ist und damit den Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung eindeutig zu formulieren. Alternativ kann auch auf einen kalendarisch bestimmten Zeitpunkt (z.B.: nach Ablauf der gem. Begründung angegebenen Nutzungsdauer von 40 Jahren) abgestellt werden. Weiterhin bitten wir um Klarstellung welche baulichen Nutzungen nach Eintritt der Bedingung wegfallen sollen. Die „Aufhebung des Bebauungsplans“ als Rechtsfolge ist, wie bereits aufgeführt, unzulässig und daher zu streichen.

Einheitliche Bezeichnung des Bebauungsplans

Das gegenständliche Planungsvorhaben wird auf dem Planentwurf als „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Monbrunn“, auf der Titelseite der Begründung wiederum „Photovoltaik Freiflächenanlage Miltenberg/Monbrunn“ bezeichnet.

Wir bitten darum, das Planungsvorhaben künftig unter einer einheitlichen Bezeichnung zu führen.

Präambel

Der Planentwurf enthält keine Präambel. Die zugrundeliegenden Gesetze, Verordnung und sonstigen Rechtsquellen und insbesondere auch deren Stand (derzeit gültigen Fassung) sind nicht ersichtlich.

Wir bitten den Plan dahingehend zu ergänzen.

Maßstab

Üblicherweise sind die Planzeichnungen im Maßstab M 1:1000 dargestellt, sodass z.B. Baugrenzen, Grünflächen und Gebäude problemlos erkennbar sind. Bei der Beschriftung im Planteil sollte darauf geachtet werden, dass sämtliche Angaben auch ohne Lupe erkennbar sind (z.B. derzeit landwirtschaftliche Fläche (Acker)).

Wir bitten den Plan dahingehend anzupassen.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Die Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 enthalten hierzu ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Bebauungsplanes. Den Inhalt der Broschüre „Planungshilfen für die Bauleitplanung finden Sie auch auf der Internet-Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter:

www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen

Bei der Darstellung der textlichen Festsetzungen im Planentwurf wurde fast durchgehend auf die Angabe der einzelnen Rechtsgrundlagen verzichtet. Zwar sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrückliche Abweichungen von BauGB und BauNVO zulässig. Da jedoch beabsichtigt wird, entsprechende Bestimmungen und Begrifflichkeiten anzuwenden, sollte zur Klarstellung deren Verwendung auch die entsprechenden Rechtsgrundlagen angegeben werden.

Die textlichen Festsetzungen sind, um die jeweiligen Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Zulässige Dachformen, -neigung, Dachgestaltung für Betriebsgebäude (Ziffern 2.6 und 4.9)

Hierbei handelt es sich um eine „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“ nach Art. 81 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO. Wir bitten diese Festsetzung unter diese Rubrik zu fassen.

Nutzungsschablone (Ziffer 2.7)

Unter Ziffer I./2.7 wird eine Nutzungsschablone erläutert. Diese ist im Planteil jedoch nicht dargestellt. Wir bitten den Plan dahingehend zu überarbeiten.

Grünflächen (Ziffer 3)

Unter dieser Ziffer sind u.a. auch die naturschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt. Wir bitten die erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen unter eine eigenständige Rubrik/Ziffer zu fassen. Wir weisen darauf hin, dass Mahdzeitpunkte, Pflegemaßnahmen, Düngung, Beweidung etc. allgemein nicht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt werden können, es sei denn es handelt sich hierbei explizit um vorgezogene CEF-Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes. Sofern es sich nicht um CEF-Maßnahmen handelt, können diese Vorgaben lediglich unter die Rubrik „Hinweise“ in den Planentwurf aufgenommen werden. Wir bitten hier um eine eindeutige Zuordnung der Maßnahmen, mit Angabe der korrekten Rechtsgrundlage.

Räumliche Begrenzungen (Ziffern 3.1 und 3.2)

Unter Ziffer 3.1 und 3.2 werden „extensives Grünland“ und „nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen“ festgesetzt und jeweils mit einem Planzeichen im Planteil abgebildet. Dieses Planzeichen lässt den räumlichen Umfang, in dem die Festsetzung gelten soll, nicht eindeutig erkennen. Sofern hier die Sicherheitseinzäunung die räumliche Trennung darstellen soll, muss dies in der Planlegende entsprechend erläutert werden. Wir bitten darum, den räumlichen Geltungsbereich der Festsetzungen eindeutig festzulegen.

Gehölzpflanzungen (Ziffer 3.3)

Im Planteil sowie in der Planlegende hat die Darstellung der Gehölzpflanzungen nach Ziffer 13.2 der PlanZV zu erfolgen. Wir bitten um entsprechende Überarbeitung des Planentwurfes

Rückbauverpflichtung (Ziffer 4.3)

Die Verpflichtung zum Rückbau sämtlicher baulicher und technischer Anlagen wird von der „dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung“ abhängig gemacht. Eine solche Verpflichtung folgt nicht unmittelbar aus § 9 Abs. 2 BauGB. Auch sonst erstrecken sich die planungsrechtlichen Befugnisse der Stadt aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht auf eine solche Festsetzung.

Wir bitten daher, die Rückbauverpflichtung aus den Festsetzung des Bebauungsplans zu streichen. Eine entsprechend bindende Klausel kann lediglich im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Die Rückbauverpflichtung kann mit Verweis auf den Durchführungsvertrag als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Sicherheitseinzäunung (Ziffer 4.2)

Hierbei handelt es sich um eine „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“ nach Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO. Wir bitten diese Festsetzung unter diese Rubrik zu fassen.

Da sich die Lage der Grundstücksgrenzen und der Einfriedung im vorliegenden Maßstab nicht eindeutig erkennen lässt, wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen ab 2 m Höhe abstandsflächenpflichtig sind.

Freiflächengestaltungsplan (Ziffer 4.4)

Hier wird festgesetzt, dass für die grünordnerischen Maßnahmen qualifizierte Freiflächengestaltungs-/ Bepflanzungspläne dem Landratsamt vor Baubeginn vorzulegen sind. Der Freiflächengestaltungs-/ Bepflanzungsplan ist jedoch Teil eines Bebauungsplanes und muss bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes vorgelegt und geprüft werden. Eine Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung ist nicht möglich. Hier liegt außerdem ein Widerspruch zur Aussage in der Begründung Ziffer 1.3 vor, indem darauf hingewiesen wird, dass mit Änderung der BayBO zum 1. August 2009 die Vorlagepflicht eines Bauantrages (Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 Abs. 2 Ziffer 9 BayBO) entfällt.

Flächen für Stellplätze (Ziffer 4.10)

Als sonstige Festsetzung unter Ziffer 4.10 werden mit rot gestrichelter Umrandung Flächen für

Stellplätze in die Planlegende aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Planteil jedoch keine derartige Markierung erkennbar.

Sollten keine entsprechende Stellplatzflächen erforderlich sein, ist die Festsetzung nicht erforderlich. Wir bitten in diesem Fall um Entfernung der textlichen Festsetzung in der Planlegende.

Erschließung

Hinsichtlich seiner Detailschärfe sind an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Anforderungen zu stellen wie an einen qualifizierten Bebauungsplan. Demnach muss insbesondere die Erschließung gesichert sein. Hinsichtlich TF1 wird eine Zufahrt im südöstlichen Randbereich festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs wird ein bestehender Feldweg dargestellt. Auch in der Begründung wird zur Erschließung auf bestehende Wirtschaftswege verwiesen.

Laut Flurkarte führt an der entsprechenden Stelle kein öffentlicher Weg zur geplanten Zufahrt. Es ist vorliegend unklar, ob die Erschließung auf Grundlage der Eigentumsverhältnisse oder bestehender bzw. noch zu vereinbarenden Dienstbarkeiten gesichert werden kann. Die Erschließung kann nicht als gesichert angesehen werden, sofern der Zugang ohne derartige Sicherung über Grundstücke Dritter erfolgen muss.

Auch hinsichtlich TF2 und TF3 ist nicht ersichtlich, ob der bestehende Feldweg öffentlich zugänglich ist.

Insgesamt ist für alle Flächen fraglich, ob die vorhandenen Zuwegungen ohne weiteren Ausbau für die Errichtung der Anlage ausreichend dimensioniert sind. Auch muss eine uneingeschränkte Nutzung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet sein.

Wir bitten um Klarstellung der Erschließungssituation.

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Planteil TF 2/3 rot umrandete, grau Fläche mit gelben Eckpunkten erkennbar. Eine Erläuterung dieser planzeichnerischen Markierung fehlt in der Legende. Tatsächlich handelt es sich dabei augenscheinlich um 2 bestehende bauliche Anlagen im Außenbereich.

Wir bitten um Erläuterung der farblichen Markierung bzw. um deren Streichung, falls davon keine weitere Regelungswirkung ausgehen soll.

Nachrichtliche Übernahmen

Unter „II. Planliche Hinweise“ wurden unter anderem als Ziffer 5 ein Trinkwasserschutzgebiet und als Ziffer 7 Landschaftsschutzgebiet und Naturpark aufgenommen. Bei beiden Punkten handelt es sich nicht um Hinweise, sondern um nachrichtliche Übernahmen im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB. Zur Übersichtlichkeit und Klarstellung der Rechtsnatur bitten wir vor den „Planlichen Hinweisen“ einen separaten Gliederungspunkt „Nachrichtliche Übernahmen“ einzufügen und die oben genannten Punkte dort aufzuführen.

Verfahrensvermerk

Im zweiten und dritten Absatz des Verfahrensvermerkes wird auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. Oktober 2023 verwiesen. Die eingereichten Planunterlagen sind jedoch tatsächlich datiert vom 7. Juni 2024. Wir bitten daher um Anpassung des Verfahrensvermerkes.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Die Stadt Miltenberg plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans SO „Photovoltaik Freiflächenanlage Miltenberg/Monbrunn“. Die Anlage mit insgesamt 20,33 ha soll in der Gemarkung Monbrunn auf drei Teilflächen realisiert werden. Bei der TF1 handelt es sich um eine 7,13 ha große Ackerfläche, bei den TF 2 + 3 um insgesamt 13,2 ha große Weideflächen/Futterwiesen.

Die Plangebiete TF 1 – 3 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Odenwald“. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich. Es muss aber eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) erteilt werden. Aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses ist

jedoch keine Alternativenprüfung und Begründung für die Befreiung erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Sobald die Unterlagen vollständig sind, werden die Befreiungsvoraussetzungen abschließend geprüft und gegebenenfalls die Befreiung erteilt.

Schutzgüter und Biotopschutz

Die Schutzgebietsskizze ist bis auf das LSG „Bayerischer Odenwald“ nicht von dem Vorhaben betroffen. Laut Begründung zum B-Plan (Seite 7, Büro Heigel) handelt es sich bei den überplanten Flächen um Intensivgrünland und um einen Acker. Detailliertere Informationen zur Geländeerhebung (Biotopkartierung) liegen nicht vor. Laut Umweltbericht wurden die Flächen in den Monaten Februar und März 2023 begangen. Eine Biotopkartierung ist in diesen Monaten aufgrund eines mangelnden Pflanzenwachstums nur bedingt möglich. Die Vegetationsperiode beginnt im Monat April und endet im Monat September eines Jahres. In diesen Monaten erfolgt in der Regel auch die repräsentative Biotopkartierung durch den Fachplaner.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung erfolgt bei PV-Planungen unter Hinzuziehung der Arbeitshilfe „Bau- und landesplanerische Behandlung von freiflächen-Photovoltaikanlagen“ vom 10. Dezember 2021. Unter dem Punkt 1.9 der Arbeitshilfe wird u.a. beschrieben, dass bei Einhaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie einem Ausgangszustand des Biotopnutzungstypen „G11“ **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu befürchten sind. In diesem Fall entfällt ein zu ermittelnder baurechtlicher Ausgleichsbedarf.

Der Unteren Naturschutzbehörde liegen Informationen vor, dass es sich bei der Teilfläche 2 und 3 (FS 2 und 21, Betrieb Stefan Bischof) um extensiv genutzte Weiden handelt. Laut landwirtschaftlicher Förderverträge (AUM/KULAP) erfolgt auf den Flächen seit Jahren eine extensive Weidehaltung mit 1GV/ha (GV = Großvieheinheit bzw. eine Kuh je Hektar) sowie einem generellen Düngeverzicht. In erfolgter Ortseinsicht im Juli 2024 konnte auf den Teilflächen 2 und 3 (Teilbereiche hiervon) stark heterogenes Grünland festgestellt werden. Ob es sich hierbei flächig um den höherwertigen Biotopnutzungstypen G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) handelt kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht fehlt zur Beantwortung dieser Frage wie bereits erwähnt eine Biotopkartierung mit Benennung des Arteninventars sowie dem Zeitpunkt der Geländeaufnahme (Vegetationszeit). Eine Bewertung „G11“ für das gesamte Grünland scheint nicht der Realität zu entsprechen. Sollte es sich nicht flächendeckend um einen Biotopnutzungstypen „G11“ handeln, so gilt es laut benannter Arbeitshilfe eine Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie ergänzende Arbeitshilfen zu PV-Planungen anzufertigen. Das Ergebnis wäre im Umweltbericht sowie im Plan- und Textteil des B-Plans zu ergänzen.

Anerkennung von ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen - Ausgleichsflächen

Laut 1.2 und 2.6 des Umweltberichtes (Seite 43-45) gelten erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert, sollten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen flächendeckend umgesetzt werden. Hierzu soll u.a. die Ackerfläche (TF 1) mit einem Regiosaatgut in Grünland umgewandelt werden. Für die TF 2 und 3, einem bereits existierenden Grünland, ist diese Einsaat nicht vorgesehen. Hier soll laut Umweltbericht und Festsetzung des B-Plans einzig die Aushagerung durch Mahd bzw. Beweidung die nötige ökologische Aufwertung erbringen. Hiervon betroffen ist u.a. eine große Weidelgrasfläche (stark artenarme Futterwiese). Diese wird sich ähnlich wie die übrigen Grünlandflächen durch alleinige Beweidung nicht wesentlich ökologisch aufwerten lassen. Laut Auskunft des Flächenbewirtschafters Stefan Bischof soll das Grünland künftig mit Schafen beweidet werden. Einzig die Weidenachpflege mittels Mulchmahd ist im Einzelfall laut Herrn Bischof angedacht. Eine entsprechende Pflegevereinbarung zwischen dem Anlagenbetreiber und Herrn Bischof existiert bereits. Inwieweit sich diese an einem Beweidungskonzept orientiert ist der uNB nicht bekannt. Durch ein mehrjähriges Monitoring ist aus Sicht der uNB sicherzustellen, dass die ökologische Aufwertung der Flächen hin zu einem BNT G211 auch tatsächlich stattfindet.

Artenschutz

Laut Potentialabschätzung werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt. Artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden. Durch die Grünplanung ist mit einer Biotopaufwertung und der Schaffung von neuen Lebensstätten geschützter Arten zu rechnen. Dies ist aus Sicht der uNB zu begrüßen.

Dem Vorhaben kann aus naturschutzrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt noch **nicht** zugestimmt werden. Folgende Punkte gilt es zu klären:

1. Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von der LSG-VO.
2. Schriftliche Information zur erfolgten Biotopkartierung aller Grünlandflächen – Erläuterung anhand welcher Kartierinformation und Vorgehensweise der BNT „G11“ festgestellt wurde. Sollte es sich nicht bei allen Flächen um den BNT „G11“ handeln so bedarf es nachträglich der Anfertigung einer Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ sowie den für PV-Planungen ergänzenden Arbeitshilfen.
3. Erstellung eines Pflege- und Beweidungskonzeptes zur Zielerreichung des BNT G212. Übertragung dieses Konzeptes in die Pflegeverpflichtung des Flächenbewirtschafters sowie in die textliche Festsetzung des B-Plans (Punkt 3.1 B-Plan).
4. Einplanung einer weiteren Grünlandesaat (Regiosaatgut) oder Mahdgutübertragung von einer geeigneten artenreichen Wiese für alle 3 m breiten Grünstreifen zwischen den PV-Modulen (Teilflächen 2+3).
5. Fachliches Monitoring zu dem Punkt 3.2 des Umweltberichtes (Seite 47-48), Erstellung eines Abschlussberichtes nach Fertigstellung der PV-Anlage.
6. Monitoring zur Grünlandentwicklung des BNT G 212 auf allen Flächen. Jährliche Vorlage eines Zwischenberichtes an die uNB.
7. Herausnahme der textlichen Passage unter 3.1 der textlichen Festsetzungen im B-Plan - „Bei geplanter Umsetzung (Beweidung) ist eine vorherige Abstimmung und Konkretisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich“ (dies gilt es vor Rechtskraft des B-Planes zu klären, die uNB ist hier nicht verantwortlich)

C) Immissionsschutz

Beschreibung der Anlage

Anlagengröße:	ca. 16,206 ha nutzbare Sondergebietsfläche
Erwartete Leistung:	ca. 21 MWp
Anstellwinkel:	15 bis 22°
Bauhöhe:	bis max. 3,50 m über Gelände (Modulreihen) und max. 3,0 m (Betriebsgebäude)
Reihenabstand:	mind. 3,0 m
Solarmodule:	poly- oder monokristalline Silizium-Zellen

Die vorgesehene Aufstellungs- bzw. Betriebsdauer beträgt voraussichtlich ca. 40 Jahre.

Die Anlage soll aus sicherheits- und haftungsrechtlichen Gründen mit Maschendraht oder Metallzaun, Höhe max. 2,20 m über Gelände eingezäunt werden. Die Zaununterkante soll ca. 15 cm über Gelände zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleintiere und Niederwild liegen.

Der erzeugte Gleichstrom soll von den Wechselrichtern in Wechselstrom umgewandelt und mit Erdkabeln zur bestehenden Kompaktstation geleitet werden.

Immissionsschutz- Blendwirkung

Für die Beurteilung der Blendungen auf Gebäude und anschließenden Außenflächen wird die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) veröffentlichte Richtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 8. Oktober 2012 herangezogen.

Die Absolutblendung in ihrer Auswirkung auf die Nachbarschaft kann wie der periodische Schattenwurf von Windenergieanlagen betrachtet werden. Schwellenwerte für eine zulässige Einwirkdauer werden entsprechend der „Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise)“, verabschiedet auf der 103. Sitzung, Mai 2002 festgesetzt.

Als maßgebliche Immissionsorte, die als schutzbedürftig gesehen werden, gelten nach (LAI):

- Wohnräume
- Schlafräume, einschl. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume, Büroräume, etc.
- anschließende Außenflächen, wie z. B. Terrassen und Balkone
- unbebaute Flächen in einer Bezugshöhe von zwei Metern über Grund (betroffene Fläche, an denen Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zugelassen sind)

Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern:

1. Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.
2. Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (z. B. bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.
3. Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind.

Für im Bereich der geplanten Anlage verlaufende Straßen ist, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, keine Blendwirkungen zu erwarten, da diese durch die vorhandenen Gehölze bzw. durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden. Aufgrund der enormen Entfernung seien die Flächen von den Verkehrswegen ebenfalls nicht einsehbar.

Von der Teilfläche 1 auf die ca. 600 m weiter südlich befindliche Ortschaft Monbrunn bzw. von Teilfläche 2 und 3 ca. 320 m nordöstlich zu Monbrunn ist, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, aufgrund der Entfernung, der vorhandenen Gehölzhecken und der Modulausrichtung eine Blendwirkung nicht zu erwarten.

Immissionsschutz-Schallimmissionen

Durch den notwendigen Betrieb von Wechselrichtern und Trafos ergeben sich Geräusche. „Anhand der vom LfU ermittelten Schalleistungspegel ergibt sich, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. der Wechselrichter von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) am Tag sicher unterschritten wird. Wechselrichter und Trafo sind entsprechend der Sonneneinstrahlung mehr oder weniger aktiv, was sich auf die Geräuschemissionen auswirkt. Vor allem in den Wintermonaten ab 16 Uhr und nachts sind sie nicht in Betrieb.“ (Quelle: Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014).

Die geplante Lage der Trafos wird im Bereich der Teilflächen so angedacht, so dass der vorgeschriebene Mindestabstand von 20 m zur nächsten Wohnbebauung bei Weitem eingehalten werden kann. Die zu erwartenden Geräuschemissionen sind somit unbedenklich.

Immissionsschutz-Lichtimmissionen

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Beleuchtung der Anlage unzulässig. Dadurch sollen Beeinträchtigungen durch Lichtquellen im Außenbereich vermieden werden, die sich negativ auf die Tierwelt auswirken könnten.

Beurteilung

Die im Sachverhalt beschriebenen Aussagen zum Immissionsschutz sind plausibel.

Durch das geplante Vorhaben sind aus hiesiger Sicht keine unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Monbrunn“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Monbrunn“ liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 863, 867, 934, 936, 951, 957, 958, 965, 968 und 964 (teilweise) der Gemarkung Wenschorf. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Hinweis: In der Begründung zur 24. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans wird jeweils unter 2.4 bzw. 4.4 Belange des Bodenschutzes Folgendes aufgeführt:

„Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.“

Mit Inkrafttreten der Mantelverordnung und der damit verbundenen Änderung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum 1. August 2023 enthält § 12 BBodSchV keine materiell-rechtlichen Vorgaben mehr zum Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht; diese sind nunmehr in den §§ 6 und 7 BBodSchV definiert.

Ansonsten besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Monbrunn“ und des gleichnamigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Miltenberg keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere

Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

E) Wasserschutz

Falls eine Einleitung in ein Gewässer von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich wäre, wären die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V. m. TRENGW und der TREOG nicht vorliegen, ist hierfür rechtzeitig vorher beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

F) Denkmalschutz

Aus dem vorliegenden Planungsunterlagen sind die Anschlussleitung oder mögliche Konverter/Umspannanlagen, die gegebenenfalls für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlich werden, nicht ersichtlich. Entsprechende Planunterlagen sind der Fachbehörde noch zur Prüfung vorzulegen.

Wir bitten jedoch darum, folgenden Hinweis in Ihre Stellungnahme mit aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23. Juni 2023 unterliegen.“

G) Brandschutz

Es sollten Zugangsmöglichkeiten und Durchfahrten auf dem Areal geschaffen werden und ein Nachweis über die notwendige Löschwassermenge, sowie deren Bevorratung vorgelegt werden. Eine angemessene Abschottung zum umliegenden Baumbestand durch einen bewuchsfreien Streifen wird empfohlen, um im Falle eines Brandereignisses die Ausbreitung auf den Wald zu verhindern.

Da eine Speicherung der erzeugten Energie in Akkus derzeit nicht vorgesehen ist, verringert das die Brandentstehungsgefahr und das mögliche Schadenausmaß. Sollte dies im Nachgang noch erwogen werden, wird dadurch eine Neubewertung erforderlich.

Die Brandschutzdienststelle steht den Fachplanern für Rückfragen zur Verfügung.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt, wir behalten uns jedoch vor, im weiteren Verfahren und bei Änderungen erneut gehört zu werden.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit dem geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen Einverständnis.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Sonstige, von Seiten des Gesundheitsamtes zu vertretende Belange, werden aktuell nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Oberregierungsrat