

<u>Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt</u>

Büro OPLA Otto-Lindenmeyer-Str. 15 86153 Augsburg Ihre Zeichen Ihre Nachricht v.

Sachgebiet III/2 – Bauamt

Unsere Zeichen III/2 - 610/1 - BV-Nr.: 20021/21

Sachbearbeitung Frau Müller

Erreichbarkeit 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

Telefon 09521/27-361 Fax 09521/27-101

E-Mail bauamt@hassberge.de

Datum 04.08.2021

Baurecht;

Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Saarhof 01" des Marktes Maroldsweisach Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.06.2021 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) sollte in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Es wird zudem empfohlen, die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufzunehmen.

2. Immissionsschutz

Zum o. g. Bebauungsplan wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Zur Prüfung liegt der Vorentwurf der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Saarhof 01" des Marktes Maroldsweisach mit nachfolgenden Unterlagen vor:

- der Teil A, dem Vorentwurf Planzeichnung mit Datum vom 16.06.2021
- der Teil B, dem Vorentwurf Textliche Festsetzungen mit Datum vom 16.06.2021
- der Teil C, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 14.04.2021
- der Teil D, dem Vorentwurf Begründung mit dem Teil E, dem Vorentwurf Umweltbericht jeweils mit Datum vom 16.06.2021

• die Anlage, die Gutachterliche Stellungnahme zur potentiellen Blendwirkung (Verfasser: SolPEG – Solar Power Expert Group; Stand: 28.10.2020)

Das Plangebiet des Solarparks "Saarhof 01" liegt nach Darstellung in der Begründung südlich der B303 und nordöstlich der B 279 zwischen den Gemarkungen Gückelhirn und Pfaffendorf. Gesamt umfasst es eine Fläche von ca. 12,0 ha und beinhaltet vollständig die Fl. Nr. 453 und 454 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 496, jeweils Gemarkung Gückelhirn.

Für die Betriebs- und Versorgungsgebäude ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig.

Die Fläche des Sondergebietes darf maximal zu 65 % mit Modulen überstellt werden.

Die Festsetzung eines bestimmten Neigungswinkels sowie eines konkreten Abstandes der Modulreihen wird für nicht erforderlich gesehen, um höchstmögliche Flexibilität zu Gunsten einer höchstmöglichen Flächenausnutzung und Effizienz der Energiegewinnung zu ermöglichen. Hierdurch kann ferner die Inanspruchnahme weiterer Flächen vermieden werden. Es wird lediglich ein Mindestabstand der Modulreihen von 2,5 m aus vorangehend genannten Gründen festgesetzt. Darüber hinaus wird die konkrete Belegung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist ein Wanderweg dargestellt sowie der Erhalt und ggf. die Erweiterung bedeutsamer Alleen.

Da die Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans von den geplanten Vorhaben abweicht, ist eine Änderung erforderlich. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Marbach 01" sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Saarhof 01" durchgeführt.

Betrachtung des näheren Umfeldes des Plangebietes:

- Im Nordwesten grenzt eine Aufforstungsfläche an und im Anschluss daran in etwa 150 m Entfernung die B303
- Die Hofstelle Saarhof mit Wohngebäuden liegt n\u00f6rdlich in \u00fcber 120 m Entfernung des Plangebietes. N\u00e4her am Vorhaben, direkt angrenzend befinden sich noch weitere landwirtschaftlich genutzte Nebengeb\u00e4ude.
- Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzt Flächen an.
- Im Süden befindet sich ein Schweinemastbetrieb in über 40 m Entfernung und im Südosten in über 160 m Entfernung eine weitere bewohnte Hofstelle (Neumühle).

Im weiteren Umfeld befinden sich südöstlich der Ortsrand mit Wohnbebauungen der Gemeinde Altenstein in über 1.100 m Entfernung und südlich der Ortsrand mit Wohnbebauungen der Gemeinde Pfaffendorf in über 380 m Entfernung.

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur potentiellen Blendwirkung (Verfasser: SolPEG – Solar Power Expert Group; Stand: 28.10.2020) eingeholt. Darin wird aufgezeigt, dass vom Solarpark Saarhof 01 keine erheblichen Beeinträchtigungen für o. g. nächsten Wohnbebauungen der Hofstelle Neumühle, der Gemeinde Altenstein und der Gemeinde Pfaffendorf zu erwarten sind.

Die Hofstelle Saarhof wurde nicht betrachtet.

In den Textlichen Festsetzungen wurde in § 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgeschrieben, dass eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen, nicht zulässig ist.

Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes ist eine Außenbeleuchtung (insektenfreundlich) zulässig.

Immissionsschutztechnische Bewertung

Die Gutachterliche Stellungnahme zur potentiellen Blendwirkung (Verfasser: SolPEG – Solar Power Expert Group; Stand: 28.10.2020) zeigt auf, dass vom Solarpark Saarhof 01 keine erheblichen Beeinträchtigungen für o. g. nächsten Wohnbebauungen der Hofstelle Neumühle, der Gemeinde Altenstein und der Gemeinde Pfaffendorf zu erwarten sind.

Die Hofstelle Saarhof wurde zwar nicht betrachtet, aufgrund der Entfernung, der Lage im Norden des Plangebietes und der Höhe im Vergleich zur PV-Anlage ist allerdings nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Eine Betrachtung wegen der Vollständigkeit in der Gutachterlichen Stellungnahme wäre wünschenswert.

Auszüge aus den "LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Anhang 2 – Stand 3.11.2015":

Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

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:

- Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.
- 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.
- Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Bzgl. Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage bzw. für die Gebäude innerhalb des Plangebietes zulässige insektenfreundliche Außenbeleuchtung kann auf die Literaturquelle "LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Stand 08.10.2012", Anhang 1 unter "Maßnahmen zum Schutz von Insekten" verwiesen werden.

Um unerwünschte Wirkungen auf Insekten zu vermeiden oder zu minimieren, sind - mit unterschiedlicher Wirksamkeit - die folgenden Maßnahmen geeignet:

- a) Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- b) Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- c) Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum. Am wenigsten beeinflusst wird das Verhalten von Nachtinsekten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe. In naturnahen Bereichen sollten daher künftig nur noch Natriumdampflampen eingesetzt werden, in freier Natur wenn irgend vertretbar Natriumdampf-Niederdrucklampen. Quecksilber- und Halogen-Dampflampen locken im Vergleich zu anderen Leuchtmitteln wesentlich mehr Insekten an und können daher nur für dicht bebaute Innenstädte, abseits von Wäldern, Parks, Friedhöfen und Gewässern, empfohlen werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein,

sind, nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

- d) Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- e) Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art 11a sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

Hinweis:

Im Teil B, den Textlichen Festsetzungen unter § 5 wird die Formulierung "und bei Störfällen." verwendet. Da die PV-Anlage nicht der 12. BlmSchV unterliegt, sollte es sich um Störungen handeln.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Sauer (09521/27-245) zur Verfügung.

3. Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Vorhabens an ein Oberflächengewässer. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m § 36 WHG. Unabhängig davon ist eigenverantwortlich sicherzustellen, dass bei der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Anlagen keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind. Um den Gewässerunterhalt gewährleisten zu können, ist die Zugänglichkeit zum Gewässer durch einen Uferstreifen in einer Breite von mindestens fünf Metern zu gewährleisten. Dies ist z. B. durch die Festsetzung einer Baugrenze und/oder der Festsetzung von Grünflächen sicherzustellen. Einfriedungen dürfen den Gewässerunterhalt nicht behindern.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sind Entwässerungseinrichtungen nicht erforderlich und anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort flächenhaft zu versickern. Sollten die Sammlung des Niederschlagswassers und daraus resultierende Einleitungen in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer erforderlich werden, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten bzw. die Beantragung einer wasserrechtliche Erlaubnis mit dem Landratsamt Haßberge (Sachgebiet Wasserrecht) abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere nach den Bestimmungen des § 62 WHG und der AwSV richten. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster (09521/27-235) zur Verfügung.

4. Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar im Naturpark Haßberge, allerdings nicht im Landschaftsschutzgebiet "Schutzzone des Naturparkes Hassberge". Im östlichen Bereich grenzt der B-Plan direkt an die Schutzzone des Naturparkes an.

Mit der Bebauungsplanung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von Seiten des Naturschutzes sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in die Unterlagen zu übernehmen:

Speziell für die Planung von Photovoltaik Freiflächenanlagen ist das Schreiben der Obersten Baubehörde am STMI vom 19.11.2009 mit einschlägig. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche und dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage ist als Kompensationsfaktor im Regelfall 0,2 anzuwenden. Eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Dazu zählten bis zum 1.3.2020 die Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut. Seitdem ist die Verwendung von autochthonem Pflanzund Saatgut nach § 40 BNatschG verpflichtend und kann nicht als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden. Demnach sollte der Faktor von mindestens 0,15 angewendet werden. Da die Fläche von Südwestlicher und besonders von östlicher Richtung zu nicht unerheblichen Teilen sichtbar in der Landschaft liegt, sollte die Ausgleichsmaßnahme A 2.3 erweitert und die Anzahl der Bäume erhöht werden. Auf der Südwestseite sollte die Ausgleichsfläche auf 10 m verbreitert und mit einer Bepflanzung (mit Baumanteil) überplant werden, um die landschaftsoptischen Beeinträchtigungen auf die Schutzzone des Naturparkes Haßberge zu minimieren. Die Bepflanzung auf der Südostseite ist mit einem deutlich höheren Anteil Bäume erster Ordnung zu versehen. Auf Obstbäume sollte hier zur Eingrünung verzichtet werden.

Der biotopkartierte Großbaumbestand an der Hangkante auf der Südostseite ist als zu erhaltender, der Eingrünung der Anlage dienender Gehölzbestand festzusetzen.

In die Artenliste dürfen nur heimische Arten aufgenommen werden, demnach ist die Art Sorbus intermedia und Amelanchier rotundifolia aus der Liste zu entfernen. Darüber hinaus müssen die Obstbäume auf der Ausgleichsfläche als Hochstamm und nicht als Halbstamm gepflanzt werden.

Für die Obstbäume auf der Ausgleichsfläche ist in den ersten 10 Jahren ein jährlichen fachgerechten Erziehungs- und Aufbauschnitt vorzusehen, danach ein Erhaltungs- und Überwachungsschnitt im 2 jährigen Turnus. Die Obstbaumscheiben sind hierzu in den ersten 5 Jahren fachgerecht zu pflegen, die Bäume gegen Verbiss und sonstige Wildschäden zu schützen.

In der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme A3 werden Saatgutmischungen genannt, welche nicht für die Anlage eines Wiesensaumes/Extensivgrünlands geeignet sind. Hierbei handelt es sich um land-/forstwirtschaftliche Mischungen welche in regelmäßigen Abständen umgebrochen und neu angelegt werden müssen (in der Regel alle 3-5 Jahre). Stattdessen ist hier eine artenreiche Saum- oder Grünlandmischung mit entsprechendem Pflegekonzept vorzusehen, um diese Fläche, die nicht als Acker, sondern bereits als Gewässerschutzstreifen vorliegt, als Ausgleichsfläche aufzuwerten und anzuerkennen. Die vorgesehenen aufwertenden Biotopelemente Totholzhaufen und Lesesteinhaufen sind im Plan nachzutragen.

Die Zufahrt zur Anlage auf der Nordseite ist so anzuordnen, dass keine bestehenden Obstbaumhochstämme beeinträchtigt oder entfernt werden müssen

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist in den Unterlagen unzureichend abgearbeitet. Es ist durch ausreichende Kartierungen zu überprüfen, ob geschützte Arten im Sinne des §44 Abs. 5 BNatSchG vom Vorhaben beeinträchtigt werden. Alternativ zu den Kartierungen kann auch eine "worst-case"-Betrachtung erfolgen. Insbesondere fehlen Aussagen zu feldbrütenden Vogelarten wie Feldlerche und Rebhuhn und ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch Störung und Verlust des Bruthabitats.

Zur Erhaltung der belebten Bodenstruktur auf der Ackerfläche sollte festgesetzt werden, dass der Ackerboden nur bei trockenen Bodenverhältnissen zur Errichtung der Photovoltaikanlage befahren werden darf, um eine stärkere Bodenverdichtung und nachhaltige, mitunter irreversible Bodenschädigung zu verhindern.

Im B-Plan ist weiterhin festzulegen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein detaillierter Pflege-, Einsaat- und Bepflanzungsplan vorzulegen ist (Festlegung der konkreten Ansaatmischung, Pflanzschemata, Artenzusammensetzung).

Es sollte festgesetzt werden dass die Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen ist.

Für das erste Monitoring zur Überprüfung der Ausgleichsflächen nach 3 Jahren und dann alle 5 Jahre ist der unteren Naturschutzbehörde ein Bericht in Text und Bild zu übermitteln.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Lauer (09521/27-223) zur Verfügung.

5. Abfallrecht

Der Bebauungsplan "Solarpark Saarhof 01" wurde entsprechend eingesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis.

Nachfolgender Text sollte bei der Begründung mit aufgenommen werden:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

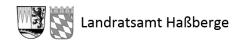
Bei Errichtung der Photovoltaikanlage wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Abfälle (Verpackungen etc.) einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen sind. Ebenfalls wird auf das bestehende Verpackungsgesetz verwiesen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Barth (09521/27-249) zur Verfügung.

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu den vorliegenden Unterlagen folgende Punkte berücksichtigt werden:

a) Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1



- b) Die Löschwasserversorgung (siehe W405) in der erforderlichen Menge (Grundschutz) ist durch die Gemeinde sicher zu stellen.
- c) Bedingt durch die Besonderheit des/der Objekte(s) ist es erforderlich, dass Feuerwehrpläne nach DIN 14095 durch den Betreiber oder ein durch den Betreiber beauftragtes Büro erstellt wird. Die Feuerwehrpläne sind im Format DIN A3 in Schutzfolie zu erstellen und in 3-facher Ausführung an die örtlich zuständige Feuerwehr zu übergeben, eine Ausführung als pdf.-Datei an den Kreisbrandrat. Vor der endgültigen Ausführung der Feuerwehreinsatzpläne ist eine Kopie (als pdf. Datei) dem Kreisbrandrat zu übergeben, damit ggf. Änderungswünsche und Anregungen der Feuerwehr eingearbeitet werden können.
- d) Der Zugang in die Objekte ist für den Schadensfall sicherzustellen.

e) Feuerwehrbegehung – Einweisung

Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mind. sechs Wochen vorab abzustimmen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dressel (09521/27-193) zur Verfügung.

7. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes sind vor der Aufstellung des Bebauungsplanes noch offene Fragen zu klären.

Im nördlichen Bereich grenzt der geplante Solarpark an das Anwesen Saarhof. Die Anwesen des Saarhofes werden durch eine eigene private Trinkwasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die WV-Anlage stellt nach § 3 Abs. 2b Trinkwasserverordnung eine B-Anlage (dezentrale kleine Wasserwerke) dar.

Im Südosten grenzt das Anwesen Neumühle an den geplanten Solarpark an. Das Anwesen Neumühle wird durch eine eigene private Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die WV-Anlage stellt nach § 3 Abs. 2c Trinkwasserverordnung eine C-Anlage (Kleinanlage zur Eigenversorgung) dar.

Bezüglich der Bodenverankerung der Solarmodule ist in den Planungsunterlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil B, textliche Festsetzungen unter § 1 Abs. 2 Nummer 1 Folgendes beschrieben: "Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: Solarmodule in aufgestellter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen."

Ob diese währen der Bauphase oder im laufenden Betrieb einen Einfluss auf die Wasserqualität der beiden Anwesen haben wird, sollte durch ein Planungsbüro geprüft werden.

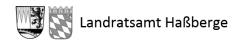
Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Leitschuh (09521/27-421) zur Verfügung.

8. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

9. Denkmalschutz

Es bestehen keine Einwände.



Mit freundlichen Grüßen

Filberich Regierungsrat

Nach Auslauf

Herrn Landrat Schneider

mit der Bitte um Kenntnisnahme und Rückgabe an III/2.