



Beschlussvorlage 2013/097	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalschutz
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	13.06.2013	öffentlich

26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg zur Darstellung einer Sonderbaufläche "Photovoltaikfreiflächenanlage" für den Bereich südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt, nördlich der Staatsstraße 2051 und westlich der Ortsverbindungsstraße von Wiffertshausen nach Rederzhausen in der Gemarkung Wiffertshausen
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/08.04.2013

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 08.04.2013 wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Abfallrecht

Die Altlastenthematik wurde am 03.01.2013 am Landratsamt Aichach-Friedberg mit Vertretern des SG Abfallrecht, des WWA und dem beauftragten Gutachter diskutiert. Das Gutachten mit Datum vom 02.04.2013 wurde den beteiligten Fachstellen übermittelt. Als wesentliches Ergebnis des Gutachtens lässt sich festhalten, dass sich zwar der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung bestätigt hat, aus fachlicher Sicht aber "quellenorientierte" Maßnahmen wie Teilaushub oder eine Oberflächenabdichtungen nicht zielführend und damit erforderlich sind. Die Ergebnisse der Untersuchung stehen somit der beabsichtigten Nutzung für eine Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich nicht entgegen. Die vom Sachgebiet übermittelten Vorgaben zur Berücksichtigung während und nach der Baumaßnahme finden Beachtung. Vom Vorhabenträger liegt hierzu bereits auch eine schriftliche Bestätigung vom 04.04.2013 zur Einhaltung der genannten Punkte gegenüber dem Landratsamt vor. Die aufgeführten Punkte werden zudem in die Satzung des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen und die bestehenden und geplanten Grundwassermessstellen nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Im Rahmen des Bauvorhabens wird die Erfüllung der Vorgaben überwacht bzw. in einem ggf. erfolgenden Bauantragsverfahren als Auflagen angeordnet.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat/08.05.2013

Die übermittelten Aspekte bzgl. Freiflächenphotovoltaikanlagen gleichen den Inhalten der Stellungnahmen des Kreisbrandrates vom 21.11.2012. Diese wurden in der Sitzung des Stadtrates am 21.02.2013 gewürdigt.

A-3) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.04.2013

Die Stadt Friedberg nimmt die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Nutzung der von einer Altlast betroffenen Flurstücksteile für eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Kenntnis. Die zu berücksichtigenden Maßnahmen decken sich mit den vom SG Abfallrecht des Landratsamtes übermittelten Auflagen. Die genannten Anforderungen werden im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens überwacht bzw. in einem ggf. erfolgenden Bauantragsverfahren als Auflagen angeordnet.

A-4) DB Energie GmbH/05.04.2013

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 05.04.2013 wird zur Kenntnis genommen.

B-1) Schreiben Bürger/12.04.2013

zu 1. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung:

Mit den Bauleitplanverfahren orientiert sich die Stadt Friedberg an den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes wie auch der Regionalplanung.

zu a)

Die Stadt Friedberg kann keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder gar eine **optische Fernwirkung** erkennen. Es ist zwar zutreffend, dass mit der Errichtung der PV-Anlage eine optische Veränderung am Standort eintritt. Allerdings ist diese Veränderung praktisch nur von Wiffertshausen her wahrnehmbar und mit der Höhendefinition von max. 3 m deutlich eingeschränkt. Die optische Wirkung ist deshalb auf wenige hundert Meter begrenzt, eine Fernwirkung trotz der Hanglage kaum gegeben. Zudem wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Norden, sowie die Eingrünungsmaßnahmen im Süden der PV Anlage zusätzlich eine mögliche Fernwirkung minimiert. In Abwägung der mit der Planung verfolgten Ziele hält die Stadt Friedberg eine möglicherweise verbleibende Belastung durch eine optische Fernwirkung für vertretbar.

Ein Vergleich mit besonders bedeutenden oder weithin einsehbaren Landschaftsteilen wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, wie sie beispielweise die Hangleiten am Lechtal oder offene Hochpunkte im Tertiärhügelland darstellen, kann hier keine Anwendung finden. Die im Gebiet vorhandene Hang- und Kuppenlage zwischen Bahnlinie im Norden und Staatsstraße im Süden sowie der benachbarten Lage der Gewerbenutzung im Süden von Friedberg und der dort verlaufenden Bahnstromtrasse erfüllt diese Kriterien aus Sicht der Stadt Friedberg nicht. Auch erfährt das charakteristische Orts- und Landschaftsbild keine weiter gehenden signifikanten Belastungen, bzw. werden diese durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen, wie oben dargestellt, minimiert. In Abwägung mit den für die Planung sprechenden Belangen bzw. mit der Planung verfolgten Ziele, hält die Stadt Friedberg verbleibende Belastungen für vertretbar.



Zu b)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung finden innerhalb der Planung Berücksichtigung. Die vorgesehene Sondergebietsfläche schließt an geeignete Siedlungseinheiten - hier gewerbliche Nutzung sowie Sondergebiet für PV-Nutzung - an. Auf die Darstellungen im Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Ziffer 6) sowie auf nachstehende Ausführungen wird verwiesen.

Konflikte mit dem **Anbindungsgebot** und den übergeordneten Planungen liegen nicht vor. In besonderer Weise äußert sich dies durch den vorgesehenen Standort. Zum einen grenzt dieser unmittelbar an Verkehrswege, Gewerbeflächen bzw. eine Sondergebietsfläche für PV-Anlage an und weist damit deutliche Vorbelastungen auf, zum anderen handelt es sich hier um den vormaligen Schuttlagerplatz innerhalb der ehemaligen Sandgrube Kreisi.

Dieser Standort ist bei den zuständigen Fachbehörden als Altlast bekannt, im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg verzeichnet und in den Planunterlagen beschrieben. Eine Wiederverfüllung der Grube erfolgte überwiegend mit Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll. Belastungen des Bodens sowie des Grundwassers liegen vor. Diese Tatsache kann den Planunterlagen entnommen werden. Die in der Zwischenzeit erfolgte Abschätzung der Altlast ergab erhebliche Belastungen. Den vorgebrachten Aspekten zur Sicherstellung der "Ertragsfähigkeit des Bodens, der Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte" kann aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten mit schädlichen Bodenveränderung des Standortes mit Blei, Chrom, Kupfer, Nickel, Arsen, polychlorierte Biphenyle PCB und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK nachvollziehbar nicht gefolgt werden.

Das LEP sieht auch vor, die Stromerzeugung aus regenerativen Energien weiter auszubauen (LEP Nachhaltige technische Infrastruktur 3.2.3 (G)). Da weder besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen vorliegen, noch unbelastete landwirtschaftliche Ackerflächen betroffen sind, wiegen die Aspekte der Nutzung für erneuerbare Energien nach Einschätzung der Stadt Friedberg deutlich mehr als die in der Stellungnahme aufgeführten Themenbereiche des LEP. Eine raumordnerische Beurteilung der Standorte erfolgt zudem durch die zuständige Landesplanungsbehörde. Im vorliegenden Fall liegt keine nachteilige Einschätzung der Regierung von Schwaben vor.

Zu c)

Das Verhältnis zwischen EEG und Bauleitplanung wird von den Einwendern fehlinterpretiert. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nur innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Friedberg verhält sich mit den Bauleitplänen daher vollkommen rechtskonform. In Bezug auf die Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009, 14.01.2011 und 02.12.2012 sind Freiflächenphotovoltaikanlagen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Geeignete Siedlungseinheiten stellen gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde Misch-, Dorf-, Industrie-, Gewerbe- oder geeignete Sondergebiete dar. Die oberste Baubehörde definiert dabei folgende Prüfungsreihenfolge:

- Prüfung auf Standorte mit Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Standorte 1. Priorität)
- Prüfung auf Standorte ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aber mit einer Vorbelastung (Standorte 2. Priorität)



- Prüfung auf Standorte ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und ohne Vorbelastung (Standorte 3. Priorität)

Diese Prüfungsreihenfolge gilt weiterhin, auch wenn das EEG inzwischen andere Standorteigenschaften als Vergütungsvoraussetzung definiert.

Im vorliegenden Fall liegt sowohl das Kriterium der Anbindung an **geeignete Siedlungseinheiten** sowie eines **Standort mit Vorbelastungen** vor.

Die Bauleitplanung der Stadt Friedberg entspricht deshalb auch den Vorgaben der Obersten Baubehörde. Die Vergütungsvoraussetzungen des EEG sind keine städtebaulichen Gründe, welche im Sinne des BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen können. Entsprechen diese Standorte auch noch den Vorgaben des EEG, greifen die dort gesetzlich definierten Vergütungsansätze. Das EEG regelt damit ausschließlich die Vergütungsansprüche über den marktüblichen Strompreis hinaus und greift nicht in landesplanerische oder bauleitplanerische Belange ein.

Die Vergütungsvoraussetzungen liegen hier allerdings vor. Die ehem. Sandgrube wird gem. EEG als Konversionsfläche eingestuft. Die aufgeführten Standortvoraussetzungen (110 m beiderseits Schienen- und übergeordneten Straßentrassen) sind hier nicht von Belang.

zu 2. Fehlerhafte Abwägung:

zu a)

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauflächenausweisungen Standortalternativen zu betrachten. Bei Freiflächenphotovoltaikanlagen kommt hierbei die Prüfungsreihenfolge der Obersten Baubehörde in Betracht. Im vorliegenden Fall wird jedoch sofort deutlich, dass zum einen ein angebundener Standort vorliegt, der sich unmittelbar an eine bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage angegliedert und vollumfänglich die Kriterien der Obersten Baubehörde erfüllt und andererseits durch die Verkehrswege (Straßen und Bahnlinie) gewerbliche Nutzung und Hochspannungsfreileitungen sowie Altlasten vorbelastet ist. Standorte mit ähnlich geeigneten Voraussetzungen (Siedlungsanbindung und Vorbelastungen) liegen im Stadtgebiet nicht vor. Eine über die im Umweltbericht dargelegten Aspekte hinausgehende Standortbewertung erübrigt sich daher. Die Stadt Friedberg hat sich für die Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Planungskriterien auseinander gesetzt, welche sich an den Vorgaben der Obersten Baubehörde orientieren. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Grundsätzen. Eine fehlerhafte Abwägung ist nicht erkennbar.

Zu b)

Die Unterlagen der Bauleitplanung thematisieren die mögliche Reflexion von Sonnenlicht auf die Verkehrswege wie auch mögliche nachteilige Wirkungen auf Wohngebäude. Diese Thematik hat die Stadt Friedberg in ihrer Abwägung der privaten Belange mit eingestellt und dargelegt, dass die Bürger in Wiffertshausen keinen Nachteil zu erwarten haben. In diesem Zusammenhang ist auf die physikalischen Grundregeln und die astronomischen Verhältnisse auf der Nordhalbkugel zu verweisen. Eine Reflexion von Sonnenlicht in Richtung Wiffertshausen ist in den hiesigen Breiten nicht möglich, da die Module nach Süden ausgerichtet sind und eine Reflexion nach Norden denklogisch nicht auftreten wird.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen nicht vor. Dies wird bereits in der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 BImSchG deutlich: *Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.* Dass dieser Umstand bei PV-Anlagen in



aller Regel nicht gegeben ist, zeigen alleine die unzähligen PV-Dachanlagen innerhalb der Siedlungsgebiete und auf Wohnhäusern.

Die geplante Anlage erfährt eine Eingrünung im Süden, Osten und Norden. Damit werden trotz der Hangneigung die optischen Veränderungen deutlich reduziert. Insbesondere im Norden kann keine Verschattung durch Gehölze auf die nach Süden orientierten Module erfolgen. Die Notwendigkeit eines regelmäßigen Schnittes ist hier nicht erforderlich. Zusätzlich definiert der Bebauungsplan weitere Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche. Regelmäßige Schnittmaßnahmen würden dort den festgesetzten Entwicklungszielen widersprechen. Nach den Unterlagen des Bebauungsplanes entstehen hier bis zu 40 m tiefe Gehölzflächen. Für den nördlichen Eingrünungsbereich wird die Stadt Friedberg ergänzend Pflanzqualitäten festsetzen, welchen zu einer zügigeren Eingrünung und damit schnelleren Abschirmung beitragen. Hier können sich Gehölze und Bäume ohne regelmäßige Schnittmaßnahmen entwickeln. Vom Altort Wiffertshausen ist damit mittelfristig von einer kompletten Abschirmung auszugehen. Auch das Baugebiet Hirtwiesen wird hiervon profitieren.

Zu c)

Allgemein ist eine möglicherweise eintretende Wertminderung von Grundstücken im Umfeld eines Plangebiets nur eine mittelbare Folge der Bauleitplanung und als solche eine zumutbare/hinzunehmende Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrswert der Grundstücke in der Umgebung sind mithin nicht abwägungsrelevant (BVerwG Beschluss v. 21.1.1992- 4 NB 2.90); abzustellen ist alleine auf die faktische und unmittelbare Beeinträchtigung. Diese Bewertung gilt sowohl für das Grundstück der Einwender [REDACTED], als auch für das südlich folgende Flurstück [REDACTED], welches Teil des dortigen Baugebietes ist. Mögliche Wertminderungen sind in beiden Fällen nicht abwägungsrelevant. Eine faktische und unmittelbare Beeinträchtigung der genannten Flächen kann nach obigen Ausführungen nicht erkannt werden.

Dies gilt im Ergebnis auch für den Belang der Erhaltung einer schönen Aussicht, der nur ausnahmsweise abwägungserheblich ist, nämlich dann, wenn es sich um eine herausragende, den Wert des Grundstücks bestimmende Aussicht handelt. Eine solche kann hier nicht erkannt werden.

Zu d)

Die im Bebauungsplan angewandte Eingriffsregelung orientiert sich an den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie den Vorgaben der Obersten Baubehörde. Diese führt aus, dass aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche und dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage der Kompensationsfaktor im Regelfall bei 0,2 liegt. Eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Die Erforderlichkeit einer Behandlung wie übliche Bauflächen, ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit einer äußerst geringen Versiegelung, nicht gegeben.

Im vorliegenden Fall werden für die für bauliche Anlagen verwendeten Freiflächen mit dem Faktor 0,2 und die Restgehölzfläche mit dem Faktor 0,6 bilanziert. Mit der Beweidung von Flächen liegen nicht automatisch die Grundlagen für eine extensive Nutzung vor. Dies kann der Fall sein, wenn wie bei einer Wanderschäferei die Beweidung zeitlich stark eingeschränkt ist. Eine Standweide, wie im vorliegenden Fall, führt zu einer rasenartigen Vegetationsform, die nicht automatisch als extensiv bezeichnet werden kann, nur weil die heute üblichen intensiven Landnutzungsformen ausbleiben.



Nach den Ausführungen der Obersten Baubehörde können Eingrünungen ab einer Breite von 5 m sogar als Ausgleichsflächen angerechnet werden. Diese Möglichkeit wendet die Stadt Friedberg nicht an und unterscheidet zwischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Aspekte wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde diskutiert. Einwände von deren Seite liegen zur Bilanzierung nicht vor.

Der Umweltbericht zeigt eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter auf. Darin enthalten sind auch Aussagen zum Landschaftsbild. Allerdings erfolgt hier eine Bewertung der tatsächlichen und auch offensichtlich erkennbaren Beeinträchtigungen durch die bereits mehrfach aufgeführten Vorbelastungen. Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen lassen sich durch die vorgesehene Anlage nicht ableiten.

Zu e)

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan zeitlich zu begrenzen. Die Anwendung des § 9 (2) BauGB muss jedoch städtebaulich begründbar sein. Mit dem Argument der Lebensdauer von PV-Modulen lässt sie sich dies allerdings nicht begründen. Diese können jederzeit erneuert und künftige technische Weiterentwicklungen umgesetzt werden. Sollte die Stadt Friedberg in der Zukunft zu einer anderen Einschätzung gelangen und sprechen vertragliche Regelungen nicht dagegen, kann der Bebauungsplan auch aufgehoben werden. Die Entscheidung darüber verbleibt den künftigen Generationen.

Insgesamt kann die Stadt Friedberg die vorgebrachten Argumente und Bedenken nicht teilen. Im Rahmen der Bauleitpläne finden die übergeordneten Planungen und gesetzlichen Grundlagen vollumfänglich Beachtung. Der verwendete Standort ist für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet. Negative Auswirkungen auf die Wohnstandorte in Wiffertshausen und damit besonders in der Abwägung zu berücksichtigende private Belange können nicht erkannt werden.

B-2) Schreiben Bürger/11.04.2013

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.02.2013 beschreibt und bewertet die während der Bestandserfassung vorgefundene Situation. Für die Rodung der Gehölze wurde ordnungsgemäß ein Antrag gestellt und die Entfernung der Gehölze zwischenzeitlich auch durchgeführt. Für die Umsetzung der Baumaßnahme war allerdings auch nichts Gegenteiliges zu erwarten. Diesbezüglich erfolgen allerdings umfangreiche Eingrünungen um die künftige Anlage. Eine merkliche Schallschutzfunktion haben/ hatten die Gehölze nicht. Weiterhin beschreibt der Umweltbericht die Funktion der überplanten Fläche hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und kommt zu der Einschätzung, dass "aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Nähe zu den Verkehrswegen und dem Gewerbegebiet sowie der Freiflächenphotovoltaikanlage das Plangebiet selbst eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist". Diese Einschätzung in Bezug auf die Ackerfläche hat weiterhin Gültigkeit.

Einschränkungen des bestehenden Gehweges entlang der Bahnlinie sind nicht gegeben. Vielmehr sind durch die Planungen der Stadt Friedberg eine Optimierung des Geh- und Radwegenetzes zu erwarten. Mit der künftigen PV-Anlage im direkten Anschluss an die bestehende Anlage erfolgen keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen. Vom bestehenden Weg entlang der Bahnlinie aus wird die Anlage nicht einsehbar sein.

Die Unterlagen der Bauleitpläne weisen sowohl auf die gewerbliche Nutzungen als auch die Versorgungsleitungen im Gebiet hin. Dementsprechend erfolgen auch die Bewertungen der Schutzgüter. Auf die Vorbelastungen des Landschaftsbildes wird diesbezüglich hingewiesen.



Von wo aus was einsehbar ist und von wo nicht, hängt immer vom Standort ab. Dass die Bürger dabei den Standort von Norden aus im Focus haben, ist nachvollziehbar und verständlich. Die Stadt Friedberg beschränkt sich aber in ihrer Bewertung nicht auf Ausschnitte sondern auf das Gesamtbild.

Dabei ist anzumerken, dass es die privaten Belange der Eigentümer angrenzender Grundstücke rechtlich nicht vorgeben, eine Einsehbarkeit in das Plangebiet/ der PV Anlage zu verhindern. Die Sichtbarkeit der PV Anlage stellt keine unmittelbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke dar, sondern allenfalls eine mittelbare. Schutzgut der Bewertung der Einsehbarkeit ist damit das Landschaftsbild. Hieran ist die Betrachtung zu messen.

Eine Zerstörung des Landschaftsbildes findet durch die Anlage nicht statt. Der geplante Standort mit den bestehenden Vorbelastungen - Straßen und Schienentrassen, Hochspannungsleitungen, benachbarte bauliche Entwicklungen - zeichnet sich im Besonderen für das Vorhaben aus und entspricht den Vorgaben der Landesentwicklung. Die optischen Auswirkungen werden durch die Anpflanzungen minimiert und bleiben deutlich begrenzt. Die Anlage wird nach Süden, Osten und Norden eingegrünt und vorhandene Gehölzbestände an der Rederzhausener Straße als Bestand planungsrechtlich gesichert. Die genannten Höhen von 60 - 100 cm sind die zu verwendeten Pflanzgrößen, die Wuchshöhe der Arten ist deutlich größer und kann daher die genannte Höhe von 15 m auch erreichen. Insbesondere im nördlichen Bereich können sich ohne erforderliche Rückschnittmaßnahmen dichte und hohe Pflanzbestände auf einer Tiefe von **ca. 40 m** entwickeln. Die Stadt Friedberg setzt für diese Eingrünungsbereiche größere Pflanzqualitäten fest, eine schnellere und intensivere Eingrünung ist damit verbunden. Die Abschirmung des nördlichen Teilabschnittes - insbesondere zum Altort von Wiffertshausen, aber auch zu dem Baugebiet Hirtwiesen - ist damit mittelfristig sichergestellt.

Das übermittelte Foto zeigt bereits den abschirmenden Effekt der dort vorhandenen Gehölze auf. Die vorgesehenen Anpflanzungen im Norden sowie die geplanten Gehölzflächen auf den anschließenden Ausgleichsflächen werden den jetzigen Effekt noch deutlich steigern.

Zusammenfassend kann die Stadt Friedberg die vorgebrachten Argumente und Bedenken nicht teilen. Im Rahmen der Bauleitpläne finden die übergeordneten Planungen und gesetzlichen Grundlagen vollumfänglich Beachtung. Der verwendete Standort ist für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet. Negative Auswirkungen auf die Wohnstandorte in Wiffertshausen und damit in der Abwägung besonders zu berücksichtigende private Belange können nicht erkannt werden.

B-3) Schreiben Bürger/12.04.2013

Grundsätzliches:

In unserer hochentwickelten und technisch geprägten Gesellschaft sind für die gewünschte individuelle Mobilität, der Versorgung mit Elektrizität und dem Mobilfunk etc. entsprechende technische Einrichtungen und Infrastrukturanlagen erforderlich. Alle diese nicht mehr wegzudenkenden Errungenschaften werden auch von den Bürgern in Wiffertshausen genutzt. Die dafür notwendigen Anlagen sollen aber nicht vor der eigenen Haustür liegen.

Die angesprochenen Aspekte (bereits vorhandene Belastungen für Wiffertshausen) stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der aktuellen Bauleitplanung und unterliegen teils auch nicht der Planungshoheit der Stadt Friedberg.



Gegenüber dem Stadtteil Wiffertshausen gibt es im Stadtgebiet deutlich höher belastete Gebiete. Insbesondere ist hier auf die Anwohner der B 300 in Friedberg und Anwohner der A 8 in Derching zu verweisen.

Kritik an vorliegender Planung:

K1

Das Verhältnis zwischen EEG und Bauleitplanung wird von den Einwendern fehlinterpretiert. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nur innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Friedberg verhält sich mit den Bauleitplänen daher vollkommen rechtskonform. In Bezug auf die Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2009, 14.01.2011 und 02.12.2012 sind Freiflächenphotovoltaikanlagen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Geeignete Siedlungseinheiten stellen gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde Misch-, Dorf-, Industrie-, Gewerbe- oder geeignete Sondergebiete dar. Die oberste Baubehörde definiert dabei folgende Prüfungsreihenfolge:

- Prüfung auf Standorte mit Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Standorte 1. Priorität)
- Prüfung auf Standorte ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aber mit einer Vorbelastung (Standorte 2. Priorität)
- Prüfung auf Standorte ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und ohne Vorbelastung (Standorte 3. Priorität)

Diese Prüfungsreihenfolge gilt weiterhin, auch wenn das EEG inzwischen andere Standorteigenschaften als Vergütungsvoraussetzung definiert.

Im vorliegenden Fall liegt sowohl das Kriterium der Anbindung an **geeignete Siedlungseinheiten** sowie eines **Standorts mit Vorbelastungen** vor.

Die Bauleitplanung der Stadt Friedberg entspricht deshalb auch den Vorgaben der Obersten Baubehörde. Die Vergütungsvoraussetzungen des EEG sind keine städtebaulichen Gründe, welche im Sinne des BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen können. Entsprechen diese Standorte auch noch den Vorgaben des EEG, greifen die dort gesetzlich definierten Vergütungsansätze. Das EEG regelt damit ausschließlich die Vergütungsansprüche über den marktüblichen Strompreis hinaus und greift nicht in landesplanerische oder bauleitplanerische Belange ein.

Die Vergütungsvoraussetzungen liegen hier allerdings vor. Die ehem. Sandgrube wird gem. EEG als Konversionsfläche eingestuft.

Aufgrund der vorhandenen Altlast stellt der Standort keinen unbelasteten wertvollen Ackerboden dar.

K2

Die Stadt Friedberg kann keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder gar eine **optische Fernwirkung** erkennen. Es ist zwar zutreffend, dass mit der Errichtung der PV-Anlage eine optische Veränderung am Standort eintritt. Allerdings ist diese Veränderung praktisch nur von Wiffertshausen her wahrnehmbar und mit der Höhendefinition von max. 3 m deutlich eingeschränkt. Die optische Wirkung ist deshalb auf wenige hundert Meter begrenzt, eine Fernwirkung trotz der Hanglage kaum gegeben. Zudem wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Norden, sowie die Eingrünungsmaßnahmen im Süden der PV Anlage zusätzlich eine mögliche Fernwirkung minimiert. In Abwägung der mit der Planung verfolgten Ziele hält die Stadt Friedberg eine möglicherweise verbleibende Belastung durch eine optische Fernwirkung für vertretbar.



Ein Vergleich mit besonders bedeutenden oder weithin einsehbaren Landschaftsteilen wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, wie sie beispielweise die Hangleiten am Lechtal oder offene Hochpunkte im Tertiärhügelland darstellen, kann hier keine Anwendung finden. Die im Gebiet vorhandene Hang- und Kuppenlage zwischen Bahnlinie im Norden und Staatsstraße im Süden sowie der benachbarten Lage der Gewerbenutzung im Süden von Friedberg und der dort verlaufenden Bahnstromtrasse erfüllt diese Kriterien aus Sicht der Stadt Friedberg nicht. Auch erfährt das charakteristische Orts- und Landschaftsbild keine weitergehenden signifikanten Belastungen, bzw. werden diese durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen, wie oben dargestellt, minimiert. In Abwägung mit den für die Planung sprechenden Belangen bzw. mit der Planung verfolgten Ziele, hält die Stadt Friedberg die verbleibenden rein optischen Belastungen für vertretbar.

Das LEP sieht auch vor, die Stromerzeugung aus regenerativen Energien weiter auszubauen (LEP Nachhaltige technische Infrastruktur 3.2.3 (G)). Da weder besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen vorliegen, noch unbelastete landwirtschaftliche Ackerflächen betroffen sind, wiegen die Aspekte der Nutzung für erneuerbare Energien nach Einschätzung der Stadt Friedberg deutlich mehr als die in der Stellungnahme aufgeführten Themenbereiche des LEP.

Eine raumordnerische Beurteilung der Standorte erfolgt zudem durch die zuständige Landesplanungsbehörde. Im vorliegenden Fall liegt keine nachteilige Einschätzung der Regierung von Schwaben vor.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheit ist mit dem Standort, welcher unmittelbar an eine bestehende PV-Anlage angrenzt, gegeben. Die von den Einwendern übermittelten Bilder zeigen zudem die Vorbelastungen des Standortes auf.

K3

Die Stadt Friedberg hat sich für die Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Planungskriterien auseinander gesetzt, welche sich an den Vorgaben der Obersten Baubehörde orientieren. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Grundsätzen. Hanglagen können nicht automatisch als Ausschlussgebiete betrachtet werden. Insgesamt wird auf die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und die nachfolgenden Kriterien der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern verwiesen.

Vorgaben der Obersten Baubehörde vom 19.11.2011:

Raumordnerische Einstufung / Prüfungsreihenfolge:

1. Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Misch-, Dorf-, Industrie-, Gewerbe oder geeignete Sondergebiete

Wohngebiete scheiden in der Regel aus (Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung)

2. Vorbelastete Standorte

keine angebundenen Standorte, dann

unter Vorbehalt sorgfältiger Einzelfallprüfung auch Flächen mit Vorbelastungen des Landschaftsbildes

z.B. brachliegende, ehem. baulich genutzte Flächen und Konversionsflächen

z.B. Flächen im räumlichen Zusammenhang mit großflächigen Gewerbegebieten, Deponien oder Windkraftanlagen im Außenbereich

grundsätzlich geeignet auch ehem. Abbauf Flächen, soweit Nachfolgenutzung / Auflagen nicht entgegenstehen oder natürlichen Sukzession der Vorzug zu geben ist.



3. nicht angebunden, ohne Vorbelastung

keine angebundene oder vorbelastete Standorte (Nachweis einer Alternativenprüfung erforderlich!)

keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (z.B. Naturschutz)

hier:

Berücksichtigung der optischen Fernwirkung (Kuppen / Hanglagen), keine Beeinträchtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Oberste Baubehörde / Ergänzungen vom 14.01.2011

EEG: Einspeisevergütung auf Ackerflächen entfallen, nunmehr neu entlang Autobahnen / Eisenbahn

Ergänzung der Hinweise:

Mit Anbindungsgebot soll Zerschneidung und Zersiedelung (von weitgehend ungestörter Landschaft) verhindert werden

Konversionsflächen nun auch ehem. verkehrs- oder wohnbaulicher Vornutzung, einschl. unversiegelter Flächen

Aussagen zu Konversionsflächen vom 19.11.2009 bleiben davon unberührt

Konversionsflächen sind:

- deren ökologischer Wert infolge der ursprünglichen wirtschaftlichen, verkehrlichen, wohnungsbaulichen oder militärischen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist, und
- bei denen die Auswirkungen dieser ursprünglichen Nutzung noch fortwirken (EEG).

Auf das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und EEG wurde bereits hingewiesen. Ebenso wurden die Standortkriterien der obersten Baubehörde thematisiert. Widersprüche liegen zu gesetzlichen Vorgaben oder Empfehlungen der obersten Baubehörde mit der Planung nicht vor. Die Stadt Friedberg verhält sich mit den Bauleitplänen daher vollkommen rechtskonform.

K4

Der Standort der vorgesehenen PV-Anlage schließt unmittelbar an eine bereits bestehende PV-Anlage an. Diese grenzt an gewerblich genutzte Flächen an. Wenn die nun vorgesehene Anlage errichtet wird, werden die PV-Felder letztlich als eine Anlage in der Umgebung wirken. Diese Anlage schließt an die gewerblichen Flächen im Südosten Friedbergs an. Die zwei verschiedenen Bauvorhaben lassen sich möglicherweise durch die Modultypen oder die verwendete Fundamentierung erahnen.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt objektiv. Von wo aus was einsehbar ist und von wo nicht, hängt immer vom Standort ab. Die Fokussierung des Standortes von Norden aus, ist aus der Sicht der Bürger nachvollziehbar und verständlich. Die Stadt Friedberg beschränkt sich aber in ihrer Bewertung nicht auf Ausschnitte sondern auf das Gesamtbild.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung finden innerhalb der Planung Berücksichtigung. Die vorgesehene Sondergebietsfläche schließt an geeignete Siedlungseinheiten - hier gewerbliche Nutzung sowie Sondergebiet für PV-Nutzung - an. Auf die Darstellungen im Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Ziffer 6) sowie auf nachstehende Ausführungen wird verwiesen.

Konflikte mit dem **Anbindungsgebot** und den übergeordneten Planungen liegen nicht vor.

Eine raumordnerische Beurteilung der Standorte erfolgt zudem durch die zuständige Landesplanungsbehörde. Im vorliegenden Fall liegt keine nachteilige Einschätzung der Regierung von Schwaben vor.

Die Anlage wird nach Süden, Osten und Norden eingegrünt und vorhandene Gehölzbestände an der Rederzhausener Straße als Bestand planungsrechtlich gesichert. Insbesondere im



nördlichen Bereich können sich ohne erforderliche Rückschnittmaßnahmen dichte und hohe Pflanzbestände auf einer Tiefe von **ca. 40 m** entwickeln. Die Stadt Friedberg setzt für diese Eingrünungsbereiche größere Pflanzqualitäten fest, eine schnellere und intensivere Eingrünung ist damit verbunden. Die Abschirmung des nördlichen Teilabschnittes - insbesondere zum Altort von Wiffertshausen, aber auch zu dem Baugebiet Hirtwiesen - ist damit mittelfristig sichergestellt.

K5

Wie bereits dargelegt, schließt die Fläche für die vorgesehen PV-Anlage an geeignete Siedlungseinheiten an und erfüllt damit die aus raumplanerischer Sicht wichtigste Eigenschaft. Zusätzlich handelt es sich um einen Altlastenstandort, einer ehem. und mit Bauschutt und Hausmüll verfüllten Grube. Deponien oder Abbauflächen, Gebiete mit Beeinträchtigungen durch wirtschaftliche Nutzung (Rohstoffabbau und Wiederverfüllung wie in diesem Fall die Grube Kreisi), deren Auswirkungen der ehem. Nutzung weiterhin gegeben sind, stuft die oberste Baubehörde als Standorte der Priorität II ein. Demnach liegen auf der geplanten Fläche die Voraussetzungen der **Priorität I und II** vor.

Diese Standortvoraussetzungen zeichnen die Fläche für die vorgesehen Nutzung im Besonderen aus. Standorte mit ähnlich geeigneten Voraussetzungen (Siedlungsanbindung und Vorbelastungen) liegen im Stadtgebiet nicht vor. Eine über die im Umweltbericht dargelegten Aspekte hinausgehende Standortbewertung erübrigt sich daher. Die Stadt Friedberg hat zudem für Standorte von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzliche Kriterien als Planungsleitlinien beschlossen. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Zielvorgaben. Auf die Hinweise der obersten Baubehörde ist in diesem Zusammenhang zu verweisen.

K6

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind deutliche landschaftliche Vorbelastungen gegeben. Die bestehenden technischen Überprägungen werden selbst von den Einwendern als Vorbelastung aufgeführt.

Der Standort der vorgesehenen PV-Anlage schließt unmittelbar an eine bereits bestehende PV-Anlage an. Diese grenzt an gewerblich genutzte Flächen. Zusammen werden beide PV-Felder künftig als eine Anlage in der Umgebung wirken. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird durch Anbindung an bestehende PV-Anlage daher sichergestellt und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Die Analyse und Bewertung der landschaftlichen Vorbelastung erfolgt objektiv und betrachtet den gesamten Raum. Die Bewertung kann und darf nicht nur aus der Sicht von Wiffertshausen her erfolgen. Zwischen der künftigen PV-Nutzung und Wiffertshausen wird sich ein bis zu 40 m tiefer Gehölzbereich (20 m Eingrünung zzgl. 20 m Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche) entwickeln. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht nicht. Durch diese Barriere lässt sich ein Zusammenwirken zwischen PV-Anlage und Ortsbild ausschließen.

§ 1 Abs. 5 BauGB fasst als Planungsleitlinien die Ziele und die Grundsätze der Bauleitplanung hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zusammen. Diese werden unter Abs. 6 konkretisiert. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen des BauGB hinsichtlich dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung zu sehen. Diese allgemeinen Ziele und Grundsätze des BauGB finden in der Planung Beachtung.

K7

Wie bereits dargelegt, können sich im Norden der Anlage und auf der anschließenden Ausgleichsfläche mittelfristig Gehölzstrukturen entwickeln, die auch ihre arttypische



Endwuchshöhe erreichen. Damit ist auch eine wirksame Einbindung der Anlage nach Norden hin gegeben. Die Einsehbarkeit in die Anlage sowie die Wirkung der Anlage auf die Umgebung und das Landschaftsbild wird deutlich verringert. Die Einsehbarkeit in die Anlage stellt - gegenüber der Einbindung der Anlage in die Landschaft - keinen privaten Belang dar, welcher in der Abwägung besondere Berücksichtigung finden müsste.

Bei der Entwicklung von Baugebieten jeglicher Art sind nach den übergeordneten Vorgaben, Bauflächen in die Landschaft einzubinden. Der B-Plan berücksichtigt diese Notwendigkeit an den relevanten Nord-, Ost- und Südseiten. Der B-Plan setzt im Süden einen 10 m breiten, zwischen künftigen Geh- und Radweg einen 5 m breiten Streifen und im Norden eine 20 m breiten Eingrünung fest. Wie der Bebauungsplan ausführt, wird damit die Einsehbarkeit verringert. Grundsätzlich geht es nicht darum, Bauflächen komplett zu verstecken.

K8

Der Planungsraum ist gekennzeichnet von Siedlungs- und Gewerbeflächen, einer bestehenden PV-Anlage sowie Verkehrswegen und Hochspannungsfreileitungen. Trotz bewegter Topographie liegen deutliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes vor. Mit den festgesetzten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzliche Auswirkungen in Folge der PV-Anlage minimiert. In Abwägung der mit der Planung verfolgten Ziele und den bestehenden Vorbelastungen hält die Stadt Friedberg eine möglicherweise verbleibende Belastung für vertretbar.

K9

Eine Anbindung an Wohnbauflächen soll nach Angaben der Obersten Baubehörde nicht erfolgen, um Ortsbilder vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gerade die beabsichtigte Eingrünung im Norden mit 20 m und ergänzende Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche mit nochmals ca. 20 m, zeigt im Hinblick auf die übermittelten Bilder, dass eine Abschirmung zu Wiffertshausen stattfindet und auch das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen erfährt.

K 10

Wie bereits dargelegt, schließt die Fläche für die vorgesehen PV-Anlage an geeignete Siedlungseinheiten an und erfüllt damit die aus raumplanerische Sicht wichtigste Eigenschaft. Zusätzlich handelt es sich um einen Altlastenstandort, einer ehem. und mit Bauschutt und Hausmüll verfüllten Grube. Deponien oder Abbauflächen, gebiete mit Beeinträchtigungen durch wirtschaftliche Nutzung (Rohstoffabbau und Wiederverfüllung wie in diesem Fall die Grube Kreisi), deren Auswirkungen der ehem. Nutzung weiterhin gegeben sind stuft die oberste Baubehörde als Standorte der Priorität II ein. Demnach liegen auf der geplanten Fläche die Voraussetzungen der Priorität I und II vor.

Diese Standortvoraussetzungen zeichnen die Fläche für die vorgesehen Nutzung im Besonderen aus. Standorte mit ähnlich geeigneten Voraussetzungen (Siedlungsanbindung und Vorbelastungen) liegen im Stadtgebiet nicht vor. Eine über die im Umweltbericht dargelegten Aspekte hinausgehende Standortbewertung erübrigt sich daher. Die Stadt Friedberg hat zudem für Standorte von Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzliche Kriterien als Planungsleitlinien beschlossen. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Zielvorgaben. Auf die Hinweise der obersten Baubehörde ist in diesem Zusammenhang zu verweisen.

K11

Im Hinblick auf den globalen Klimawandel und den eingeleiteten Ausstieg aus der Kernenergie ist eine nachhaltige Energieversorgung gesellschaftliches Ziel. Die Stromversorgung aus



erneuerbaren Energien ist ein wesentlicher Grundsatz der Landesentwicklung. Die solare Strahlungsenergie bildet dabei einen wesentlichen Bestandteil des künftigen Energiemixes. Eine mögliche optische Veränderung des Ausblicks von Wiffertshausen aus stellt einen in der Abwägung untergeordneten privaten Belang dar. Die Energiewende bildet dagegen einen öffentlichen Belang, welcher im Hinblick auf die gesellschaftlichen Ziele deutlich höher zu gewichten ist.

K12 (siehe auch vorhergehende Punkte)

Der B-Plan wird aus dem BauGB entwickelt, Widersprüche liegen nicht vor. Auch bestehen keine Konflikte mit den übergeordneten Planungen wie dem LEP.

Der verwendete Standort weist die von der Obersten Baubehörde formulierten Prioritäten I und II auf und ist damit besonders für das Vorhaben geeignet.

Die Verwendung von Ackerstandorten für Bauflächen steht nicht im Konflikt mit der Raumordnung. Zudem ist hier auf die Vorbelastung durch die vorhandene Altlast zu verweisen. Dieser Standort schont somit unbelastete Flächen.

Der Standort der Anlage kommt auf einem Gegenhang zu Wiffertshausen zu liegen. Eine Fernwirkung des Standortes liegt allerdings nicht vor.

Der Standort erfüllt die Forderungen des EEG. Eine Einspeisevergütung ist demnach gegeben. Dies stellt allerdings keinen Inhalt des B-Planes dar.

Die Stadt Friedberg hat sich für die Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Planungskriterien auseinander gesetzt, welche sich an den Vorgaben der Obersten Baubehörde orientieren. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Grundsätzen.

Die Bauleitpläne berücksichtigen öffentliche wie private Belange. Ggf. verbleibende optische Veränderungen sind minimierbar und für die Stadt Friedberg auch vertretbar.

Die mit der Anlage verbundenen optischen Veränderungen können nicht als unzumutbare Belastung für Wiffertshausen erkannt werden.

Die künftige PV-Anlage wird an eine bestehende angebunden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Die geplanten und festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit den vorgesehenen Bepflanzungen entsteht eine Barriere zwischen der Anlage und dem Ort. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Wiffertshausen kann damit ausgeschlossen werden.

Mit dem Bau der Anlage wird weder eine Verschlechterung der Wohnqualität noch eine Wertminderung von Grundstücken herbeigeführt.

K13

Verstöße gegen die übergeordnete Planung wie das LEP sind nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang ist auf die allgemeine Zustimmung der beteiligten Fachbehörden zu verweisen. Der Bebauungsplan unterliegt einer sachgerechten Abwägung. Widersprüche zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegen nicht vor.

Die Anforderungen des Bebauungsplanes an das BauGB, insbesondere der §§ 1 und 1a finden Berücksichtigung.

K14

Der Rodungsantrag wurde rechtmäßig gestellt und bewilligt. Für die vorgesehene Nutzung der Flächen für eine PV-Anlage war die Rodung zu erwarten. Diese erfolgte rechtmäßig in den vom Naturschutzrecht vorgegeben Zeitraum (bis Ende Feb.). Die im Bebauungsplan definierten Eingrünungsmaßnahmen ersetzen die bisherigen Gehölzflächen vollumfänglich.



Zusammenfassende Betrachtung:

Zu den Planungen der Stadt Friedberg lässt sich festhalten, dass die Bauleitpläne den übergeordneten Planungen entsprechen.

Wie bereits dargelegt, schließt die Fläche für die vorgesehen PV-Anlage an geeignete Siedlungseinheiten an und erfüllt damit die aus raumplanerischer Sicht wichtigste Eigenschaft. Zusätzlich handelt es sich um einen Altlastenstandort, einer ehem. und mit Bauschutt und Hausmüll verfüllten Grube. Deponien oder Abbauf Flächen, Gebiete mit Beeinträchtigungen durch wirtschaftliche Nutzung (Rohstoffabbau und Wiederverfüllung wie in diesem Fall die Grube Kreisi), deren Auswirkungen der ehem. Nutzung weiterhin gegeben sind stuft die oberste Baubehörde als Standorte der Priorität II ein. Demnach liegen auf der geplanten Fläche die Voraussetzungen der Priorität I und II vor.

Diese Standortvoraussetzungen zeichnen die Fläche für die vorgesehene Nutzung im Besonderen aus. Standorte mit ähnlich geeigneten Voraussetzungen (Siedlungsanbindung und Vorbelastungen) liegen im Stadtgebiet nicht vor. Eine über die im Umweltbericht dargelegten Aspekte hinausgehende Standortbewertung erübrigt sich daher. Die Stadt Friedberg hat sich für die Standortfrage von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Planungskriterien auseinander gesetzt, welche sich an den Vorgaben der Obersten Baubehörde orientieren. Der jetzige Standort steht nicht im Widerspruch zu den städtischen Grundsätzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Gehölzpflanzungen minimiert und weitere Eingriffe durch die Ausgleichsflächen, insbesondere durch die dortigen Gehölzpflanzungen, kompensiert.

Allgemein ist eine möglicherweise eintretende Wertminderung von Grundstücken im Umfeld eines Plangebiets nur eine mittelbare Folge der Bauleitplanung und als solche eine zumutbare/hinzunehmende Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrswert der Grundstücke in der Umgebung sind mithin nicht abwägungsrelevant (BVerwG Beschluss v. 21.1.1992- 4 NB 2.90); abzustellen ist alleine auf die faktische und unmittelbare Beeinträchtigung. Mögliche Wertminderungen kann die Stadt Friedberg nicht erkennen und sind auch nicht abwägungsrelevant. Eine faktische und unmittelbare Beeinträchtigung der genannten Flächen kann nach obigen Ausführungen nicht erkannt werden.

Dies gilt im Ergebnis auch für den Belang der Erhaltung einer schönen Aussicht aus dem eigenen Grundstück, der nur ausnahmsweise abwägungserheblich ist, nämlich dann, wenn es sich um eine herausragende, den Wert des Grundstücks bestimmende Aussicht handelt. Eine solche kann hier nicht erkannt werden.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Antrag der Fa. Energiebauern GmbH auf Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes	16.10.2012 PUA
Änderungsbeschluss	25.10.2012 STR
Entwurfsanerkennung	25.10.2012 STR
Bekanntmachung Änderungsbeschluss u. frühzeitige Beteiligung d. Öffentlichkeit	07.11.2012 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	06.11. - 10.12.2012
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	21.02.2013 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.02.2013 STR
Öffentliche Auslegung	14.03. – 15.04.2013

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

- A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:
1. Landratsamt Aichach-Friedberg/12.03.2013, eingeg. 10.04.2013
 2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/10.04.2013
 3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.04.2013
 4. DB Energie GmbH/05.04.2013

 4. Bayer. Bauernverband/15.03.2013
 5. Staatliches Bauamt Augsburg/21.03.2013
 6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/08.04.2013

Die unter A-4) bis A-6) genannten Behörden haben keine Einwendungen erhoben; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.



B) Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger/11.04.2013 [REDACTED]
2. Schreiben Bürger/12.04.2013 [REDACTED]
3. Schreiben Bürger/12.04.2013 [REDACTED]