

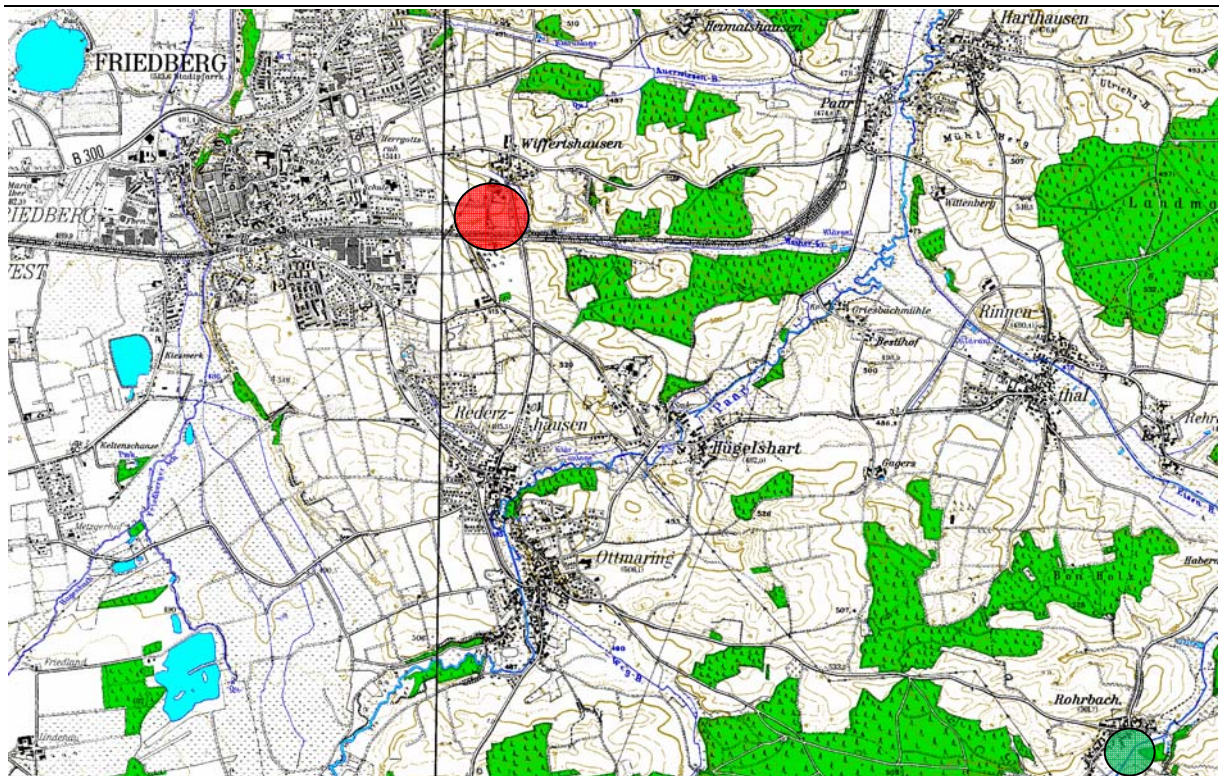
# STADT FRIEDBERG



## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 41/II

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BAHNLINIE AUGSBURG - INGOLSTADT, NÖRDLICH DER STAATSSTRAßE 2051 UND ÖSTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 IN DER GEMARKUNG WIFFERTSHAUSEN (SONDERGEBIET „PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE“ UND AUSBAU DES SÜDLICHEN TEILABSCHNITTES DER ORTSVERBINDUNGSSTRAßE ZWISCHEN STAATSSTRAßE 2051 UND WIFFERTSHAUSEN EINSCHLIEßLICH NEUBAU EINES RAD- UND GEHWEGES)

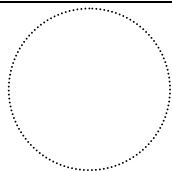
FLUR-NR: 69, 79, 80, 83, 84, 86/2, 87/2, 88, 89, 90, 91, 91/2, 92, 93 (TF), 97 GMKG.  
WIFFERTSHAUSEN UND 1413 (TF), GMKG. ROHRBACH



Übersichtsplan maßstabslos (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

## PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 21.02.2013



Stadt Friedberg, den .....

.....  
Dr. Peter Bergmair, Erster Bürgermeister

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg  
Landkreis Aichach-Friedberg  
Regierungsbezirk Schwaben

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.bugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.bugger-landschaftsarchitekten.de)

## TEIL B SATZUNGSTEXT

### ***PRÄAMBEL***

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GV2011, S. 82) folgenden

#### **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 41/II**

**Für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt, nördlich der Staatsstraße 2051 und östlich des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ und Ausbau des südlichen Teilabschnittes der Ortsverbindungsstraße zwischen Staatsstraße 2051 und Wiffertshausen einschließlich Neubau eines Rad- und Gehweges)  
Flur-Nr. 69, 79, 80, 83, 84, 86/2, 87/2, 88, 89, 90, 91, 91/2, 92, 93 (TF) und 97  
Gmkg. Wiffertshausen und 1413 TF Gmkg. Rohrbach**

**als Satzung.**

## 1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Gebiet Fl.-Nr. 69, 79, 80, 83, 84, 86/2, 87/2, 88, 89, 90, 91, 91/2, 92, 93 (TF) und 97, Gmkg. Wiffertshausen und 1413 TF Gmkg. Rohrbach gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger  
Deuringer Str. 5a, 86551 Aichach  
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,  
E-mail info@brugger-landschaftarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.02.2013, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha, der Teilbereich 2 (Ökokontofläche Fl.-Nr. 1413 Gmkg. Rohrbach) beträgt 0,078 ha.

## 2. FESTSETZUNGEN

### 2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke Fl.-Nr. 69, 79, 80, 83, 84, 86/2, 87/2, 88, 89, 90, 91, 91/2, 92, 93 (TF) und 97, Gmkg. Wiffertshausen, (41.972 m<sup>2</sup>) wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter)
- erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden und Kompaktstationen in wassergebundener Form

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständern der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmittel innerhalb der technischen Gebäude keine Wasser gefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Ansaat ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (unterbayerische Hügel- und Plattenregion) durchzuführen. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (z.B. TerraGrün Frischwiesenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten.

Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine temporäre, extensive Beweidung zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist unzulässig.

Des Weiteren werden Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün festgelegt. Die Verkehrsflächen teilen sich in Ortsverbindungsstraße (südlicher Teilabschnitt zwischen der Staatsstraße 2051 und Wiffertshausen) sowie dem westlich daran angrenzenden Geh- und Radweg auf. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut zu begrünen.

### 2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes für Solarmodule beträgt **max. 0,6** (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Module).

Die Fertighöhe der Photovoltaikanlage beträgt **max. 3,00 m**, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Kleinere Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen bis max. 0,4 m ausgeglichen werden.

Die Modultische müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,7 m aufweisen.

Es sind maximal drei Gebäude innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf insgesamt max. 75 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 3,50 m. Kompaktstationen, deren Höhe unter der Maximalhöhe der Modultische liegt, sind davon ausgenommen, die überbaubare Fläche ist aber einzuhalten.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur sind nur in wassergebundener Form zulässig.

### 2.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Festsetzung von 713 m<sup>2</sup> privater Grünflächen erfolgt südlich der Sondergebietsfläche. Auf den Flächen sind Zufahrten in wassergebundener Form zulässig.

Auf den privaten Grünflächen ist Extensivgrünland durch die Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut (unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu entwickeln. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (z.B. TerraGrün Frischwiesenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten.

Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine temporäre, extensive Beweidung zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist unzulässig.

### 2.4. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Entlang der Ortsverbindungsstraße befinden sich amtlich kartierte Biotope in Form von Baumhecken mit Hohlwegcharakter. Die Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls durch weitere autochthone Gehölze zu ergänzen.

Hinsichtlich der Bestandsgehölze sind bei Bauausführung für den Ausbau der Ortsverbindungsstraße sowie des Geh- und Radweges Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei Reduzierung des Baumbestandes sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 2.5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Nördlich, östlich und südlich angrenzend an die Sondergebietsfläche und entlang der Ortsverbindungsstraße sind Flächen von 6.457 m<sup>2</sup> zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind zu 50 % mit autochthonen Gehölzen aus nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen.

Gehölze dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden. Sie sind in einem Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Bei Verschattung der Module kann ein abschnittsweiser Pflegeschnitt durch Entnahme von Einzelgehölzen vorgenommen werden.

Ausgehend von der vorhandenen Erschließung sind an bis zu zwei Stellen Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von max. je 6 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

### 2.6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen von 10.672 m<sup>2</sup> als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Einsatz von Düngemitteln und

Pflanzenschutzmitteln ist auf dieser Fläche nicht gestattet. Für Gehölzpflanzungen ist autochthones Material zu verwenden.

Im westlichen und südlichen Bereich sind entlang der angrenzenden bestehenden und geplanten Gehölzflächen durch Initialpflanzungen und Sukzession Waldrandstrukturen zu entwickeln. Auf den vorgelagerten Flächen ist Extensivgrünland durch Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut herzustellen und zu pflegen. Eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

Der für den Geh- und Radweg berechnete Ausgleichsbedarf wird auf dem Flurstück 1413 Gmkg. Rohrbach als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und mit dem Geltungsbereich 2 dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

## 2.7. EINFRIEDUNGEN

Die Einzäunung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von maximal 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten. Eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m darf nicht überschritten werden.

Die Eingrünung darf durch die Einfriedung nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

## 2.8. BODENBEFESTIGUNG DER MODULE

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

## 2.9. DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Bei der Ansaat der Grünlandfläche ist Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30% zu verwenden. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der Gesamtfläche frühzeitig zu beseitigen.

### Gehölzarten und Qualitäten

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten, Donautal“ für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Mindestqualität:   | v.Str., H 60 - 100 cm |
| Cornus mas         | Kornelkirsche         |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel            |
| Corylus avellana   | Hasel                 |
| Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare  | Liguster              |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche         |
| Prunus spinosa     | Schlehe               |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn             |

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Ribes nigrum     | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum     | Rote Johannisbeere     |
| Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder     |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball    |
| Viburnum opulus  | Wasser-Schneeball      |

Im Norden der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zusätzlich 50 Stück der nachstehenden Gehölze zu pflanzen.

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Mindestqualität:    | Heister, H 150 - 175 cm |
| Acer campestre      | Feldahorn               |
| Acer platanoides    | Spitzahorn              |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn               |
| Carpinus betulus    | Hainbuche               |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche                |
| Malus sylvestris    | Wildapfel               |
| Prunus avium        | Vogelkirsche            |
| Quercus robur       | Stieleiche              |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche               |
| Wildobstsorten      |                         |

## 2.10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht gestattet.

## 3 HINWEISE

### 3.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei den vom Lärm potentiell betroffenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft, die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionsrichtwerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die genannten Immissionsorte:

60 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und

45 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.

Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage verursacht, kann die Stadt Friedberg den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z. B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.

Nach Informationen des *Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen* (Herr Dr. Vogel des BAYSTMLU in Bezugnahme auf einen Artikel in Sonne, Wind & Wärme, 2/2002) sind die durch die Photovoltaikanlage entstehenden elektrischen Gleichstromfelder als unkritisch zu betrachten. Problematisch anzusehende elektromagnetische Felder, wie sie bei der Transformation von Gleichstrom zu Wechselstrom entstehen, erfolgen ausschließlich im Umfeld der Transformation. Die für die Umwandlung

erforderlichen Gebäude bewirken eine Minderung der elektromagnetischen Strahlung, die ohnehin nur bei Tageslicht entsteht.

Nach Mitteilungen des Fraunhofer Instituts in Freiburg ist ein elektromagnetisches Feld im Umfeld der Transformation praktisch nach einem Meter nicht mehr nachweisbar.

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Feldemissionen der Wechselrichteranlagen und der Transformatorenstationen außerhalb des Zauns vernachlässigbar sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung vom 16.12.1996) werden durch die geplante Anlage bei weitem unterschritten. Auch durch die Weiterleitung von Strom ist keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Im Umfeld der Anlage befinden sich keine baulichen Anlagen, die bei der Situierung der Transformatorenstationen zu berücksichtigen wären.

### 3.2 ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in geeignete, verfügbare Versorgungseinrichtung. Die Verbindung wird mittels einer Erdleitung hergestellt.

### 3.3 DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der früheren Abbautätigkeit und Wiederauffüllung der ehemaligen Sandgrube ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

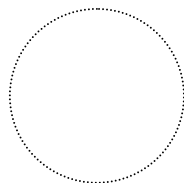
### 3.4 SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Der geplante Standort ist als Altlastenverdachtsfläche gelistet. Es handelt sich dabei um eine Abbaustelle für Sand, die bereits wiederverfüllt ist. Aufgrund des wiederverfüllten Materials ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Eine Untersuchung der Altlastenfläche wird durchgeführt. Die Ergebnisse und sich daraus ergebene Maßnahmen fließen im weiteren Verfahren ein.

## 4 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

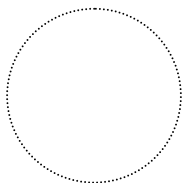


Friedberg, den.....

.....  
Dr. Peter Bergmair, 1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Friedberg am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Stadtrat Friedberg am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat Friedberg am ..... gefasst.



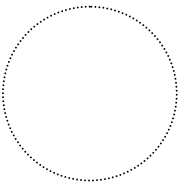
Friedberg, den.....

.....  
Dr. Peter Bergmair, 1. Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Friedberg, den.....

.....  
Dr. Peter Bergmair, 1. Bürgermeister