



STADT FRIEDBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5
für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt in
der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)

SATZUNG TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand:
Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 11.02.2021

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Planungsbüro	Löcherer + Ryll
Ernst Löcherer	Walter Ryll
Landschaftsarchitekt	Dipl.-Ing. FH Landespflege
Forststraße 16a	Beethovenstraße 5
87662 Osterzell	89297 Roggenburg

Inhalt:

1.	Allgemeine Vorschriften	4
1.1	Bestandteile	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Grundzüge der Planung	4
2.	Textliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung	5
2.4.	Geländeveränderungen	5
2.5.	Abweichende Abstandsflächen	5
2.6	Zeitraum der baulichen Nutzung	5
2.7	Grünordnung	5
2.7.1	Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)	5
2.7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.7.3	Amtlich kartierte Biotopfläche und angrenzende Flächen außerhalb des Zaunes	7
2.8	Einfriedung	7
2.9	Werbeanlagen	7
2.10	Beleuchtung	7
2.11	Grundwasser- und Bodenschutz	7
2.12	Niederschlagswasser	7
2.13	Brandschutz	8
2.14	Monitoring	8
2.15	Umweltbaubegleitung	8
2.16	Schutz der Eisenbahnanlagen:	8
2.17	Schutz der Höchstspannungsleitung:	8
2.18	Freistellung von Forderungen des Betreibers der Photovoltaikanlage:	9
3.	Hinweise	10
3.1	Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)	10
3.2	Bodenschutz	10
3.3	Niederschlagswasser	10
3.4	Eisenbahnanlagen	11
3.5	Hochspannungsleitungen	12
3.6	Brandschutz	13
3.7	Forstliche Belange	14
4.	Unterzeichnung	14

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauBG – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) (BayRs 2123-1-I) und zuletzt geändert am 24.07.2019, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 (BayRS 2020-1-1-I) und zuletzt geändert am 26.03.2019, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und zuletzt geändert am 13.05.2019 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U) und zuletzt geändert am 24.07.2019

den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5

für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“)

als

SATZUNG

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des vorgabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“) der Stadt Friedberg gilt der von dem Büro Löcherer + Ryll ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2020.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Teil B der Satzung) Gültigkeit.“

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.02.2021

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen der Flurstücke 539/4, 539/6, 539/7, 539/8, 539/11, 539/15, 539/27 und 540/3 der Gemarkung Wiffertshausen mit der Gesamtfläche von 26.660 m².

1.3 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet ist so eingegrünt sein, dass Sichtbeziehungen auf die technischen Anlagenteile für Erholungssuchende weitgehend verwehrt sind. Der technische Anlagenteil ist lückenlos durch einen Zaun abzusichern. Zwei Meter parallel zum Zaun versetzt liegt innerhalb die Baugrenze. Die Bauhöhe für den Zaun ist auf 2,5 m und die aller anderen Anlagen auf 3 m begrenzt. Außerhalb des Zaunes, aber innerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotope sollen durch das Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt und deren Entwicklung durch die Pflegemaßnahmen gefördert werden. Eine 4 m breite Fahrgasse unterhalb der Leiterseile der Hochspannungsleitung ist von baulichen Anlagen frei und für den Netzbetreiber zugänglich zu erhalten.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Photovoltaikfreiflächenanlage**“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Zulässig sind **Elektrogebäude**, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Übergabestation, sowie **Modultische** in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen (wie im Systemschnitt beispielhaft dargestellt) sowie an den Tischen befestigte **Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter**.

Nebenanlagen:

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen **wie Einfriedungen, Elektroerdleitungen und Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) **zulässig**. Leitungswasser und Abwasseranschlüsse sind nicht erforderlich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,0 m betragen. Als maximale Höhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke.

Das Maß für die Höhe von 3,0 m gilt nicht im Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung von Amprion GmbH. Hier sind vorbehaltlich des Zustandekommens einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Anlage und der Amprion GmbH Solarmodule mit einer Höhe von 2,50 m über dem derzeitigen Gelände (jedoch bis maximal 474,5 m über NHN) möglich.

Die Bedingungen der Amprion GmbH (unter 2.17 Schutz der Höchstspannungsleitung) sind einzuhalten.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,65 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

Es gilt die abweichende Bauweise. Insbesondere sind über 50 m lange Modultischreihen zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in ihrer Bauweise im Rahmen der Festsetzungen des Systemschnittes der Planzeichnung begrenzt.

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.

Stellflächen und Zufahrt oder sonstige Flächen dürfen nicht mit Pflaster, Asphalt oder vergleichbarem versiegelt werden. Schotterrassen oder Wegekoffer aus Kies und Sand sind zulässig.

2.4. Geländeänderungen

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/- 0,5 m. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

2.5. Abweichende Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,0 m.

2.6 Zeitraum der baulichen Nutzung

Es ist eine Stromerzeugung im Rahmen einer Mindestleistung der Module von 0,70 MWp für den Bestand der Anlage vorausgesetzt. Das Gelände ist nach Beendigung der Stromerzeugung wieder in den ursprünglichen Zustand (landwirtschaftliche Fläche) zurückzuführen. Die Festsetzungen im Geltungsbereich sind nach der Beendigung der Stromerzeugung hinfällig.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)

Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien ist nicht zulässig.

Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrassen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich zu Kalkmagerrassen entwickeln.

Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut ist, ist zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes so zu pflegen, dass eine Umwandlung in eine extensive artenreiche Wiese erfolgt

Es sind maximal zwei Wiesenschnitte pro Jahr zugelassen, der erste jeweils nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Schafbeweidung ist zulässig, jedoch nicht als Standweide.

Ggf. erforderliche Ansaaten, um beim Bau zerstörte Grasnarbe zu ersetzen, sind nur mit autochthonem Saatgut erlaubt.

Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

Leitungstrassen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Gehölzmitte zu verlegen.

Das DVGW Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu berücksichtigen.

2.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wiesen und Gehölzsäume und Obstwiese:

Auf den im Plan hellgrün unterlegten Flächen für Maßnahmen unter 2.7.2 sind extensive Wiesen anzulegen und wie unter 2.7.1 beschrieben zu pflegen und für die Dauer des Anlagenbestandes zu erhalten, wobei zudem das Mähgut zu entfernen ist.

Gehölzflächen:

Auf den im Plan dunkler grün unterlegten Flächen für Maßnahmen unter 2.7.2 sind an der West- und Nordseite mindestens 3-reihige Hecken mit Säumen anzulegen, zu pflegen und für die Dauer des Anlagenbestandes zu erhalten.

Als Pflanzen sind standortheimische (autochthone) Gehölze der untenstehenden Listen zugelassen.

Mindestgröße der Gehölze:

- Sträucher Höhe 100 ohne Ballen.
- Obstbäume Alte robuste Sorten, Halbstamm, Stammumfang 10 cm ohne Ballen.
Unterlagen: Bittenfelder-Apfel, Mostbirnen. Wildpflaumen.

Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt in der Reihe 2 m und der Reihenabstand 1 m.

Die Pflanzen sind von Reihe zu Reihe um 1 m versetzt im Dreiecksverband zu pflanzen.

Pflanzenliste (autochthone Gehölze)		
Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil ca. %
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	3
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	18
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	18
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	2
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	18
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	5
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	5
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	5
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	11
Gesamt		100 %

Zu Obstbäume: Hochstämme 3-mal verpflanzt, o.B. Stu 8-10 auf Sämling		
Apfel	z.B. 'Grahams'	6 Pflanzen in freier Auswahl neben- stehender Arten
	z.B. 'Berlepsch'	
	z.B. 'Grafensteiner'	
Birne	z.B. 'Köstliche v. Charneux'	
	z.B. 'Conference'	
Zwetschge	z.B. 'Hauszwetschge'	

Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme der Gehölzpflanzungen hat eine dreijährige Entwicklungspflege anzuschließen.

Es werden der Erhalt und die Pflege der Hecken festgesetzt, so dass die Sichtschutzfunktion der Hecke erhalten bleibt. Radikalschnitte auf eine einheitliche Höhe sind nicht erlaubt.

Die Maßnahmen unter 2.7.1 sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

2.7.3 Amtlich kartierte Biotopfläche und angrenzende Flächen außerhalb des Zaunes

Außerhalb des Zaunes im östlichen Bereich liegt der amtlich kartierte und nach Art. 13 d Bay-NatSchG geschützte Biotop mit der Nummer 7632-1061-000. Die Wiesen- und Nasswiesenflächen sind maximal zweimal im Jahr und nicht vor dem 15. Juli zu mähen, einschließlich Mähgutentfernung.

Die Graben- und Hochstaudenbereiche sind im jährlichen Wechsel, jeweils nur zur Hälfte des betreffenden Bereiches, nur einmal pro Jahr ab dem 01. September zu mähen, einschließlich Mähgutentfernung.

Die Flächen dürfen nicht für Bau und Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlage in Anspruch genommen werden. Entwässerungsgräben dürfen nicht ohne Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert werden.

2.8 Einfriedung

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist lückenlos einzufrieden mit einem Zaun aus Stabgittermatten oder Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von 15 cm zum bestehenden Gelände einhalten.

Sockelausbildungen sind unzulässig.

2.9 Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,75 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und beteiligter Firmen stehen sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2.10 Beleuchtung

Eine direkte oder indirekte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

2.11 Grundwasser- und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

2.12 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

2.13 Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen.

2.14 Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

2.15 Umweltbaubegleitung

Für die Bauphase der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist zur Vermeidung von Bauschäden an sensiblen Bereichen oder Biotopen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Schwerpunkte der Überwachung sind:

- Kennzeichnung und Abgrenzung besonders sensibler Bereiche,
- Minimierung von Fahrbewegungen,
- Besondere Bereifung von Baufahrzeugen,
- Regelmäßige Abstimmungen mit der Stadt Friedberg und der Unteren Naturschutzbehörde und Protokolle zum Baugeschehen.

2.16 Schutz der Eisenbahnanlagen:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug hat die Deutsche Bahn das Recht vorbehalten, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

2.17 Schutz der Höchstspannungsleitung:

Unter der Höchstspannungsleitung ist für spätere Leitungsbaumaßnahmen ein Fahrweg entlang der Leitung auch für schwere Baufahrzeuge in einer Breite von mindestens 4 m einzuplanen und vorzuhalten.

Um die Höchstspannungsmaste ist eine Fläche mit einem Radius von 20 m gemessen von den sichtbaren Mastfundamenten von Photovoltaikanlagen freizuhalten.

Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, sind die Photovoltaikmodule in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzubeziehen.

Ebenso ist eine ausreichende Erdung der Zaunanlage gegen elektrische Aufladungen zu gewährleisten.

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer der Anlage und der Amprion GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Die Photovoltaikmodule im Leitungsschutzstreifen müssen die Vorgaben der gültigen DIN 4102 "Brandverhalten von Bauteilen und Baustoffen" erfüllen.

Nach Planungsabschluss sind Amprion GmbH baureife Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

2.18 Freistellung von Forderungen des Betreibers der Photovoltaikanlage:

Die aus dem gewöhnlichen Betrieb, Unterhalt oder Ausbau von Bahnanlagen, Leitungen, ordnungsgemäßer Land- oder Forstwirtschaft oder sonstiger ordnungsgemäßer Nutzungen hervorgehenden Emissionen sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage entschädigungsfrei hinzunehmen.

Der Betreiber der Anlage trägt das volle Risiko bei Auftreten von Schäden oder Ertragsminderungen durch den ordnungsgemäßen Betrieb von Bahnanlagen, Leitungen, Land- bzw. Forstwirtschaft oder sonstiger ordnungsgemäßer Nutzungen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind insbesondere hinsichtlich eventuell erhöhten Lärmemissionen des Schienenverkehrs durch Reflektionseffekte, Staubeinwirkungen durch den ordnungsgemäßen Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch ordnungsgemäße Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen des Betreibers der Photovoltaikanlage freigestellt.

Die Betreiber von Leitungen oder deren Rechtsnachfolger - der Höchstspannungsleitung (Amprion GmbH) bzw. der Mittelspannungsleitung (LEW Netz) werden explizit von der Haftung für Schäden und Ertragsminderungen an den Photovoltaikanlagen, die auf das Vorhandensein bzw. den ordnungsgemäßen Betrieb der Freileitung zurückzuführen freigestellt.

Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnahmen an Masten und Leitungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers des Betreibers der Anlage.

Bei Gefahr in Verzug haben die o.g. Leitungsbetreiber das Recht, den Anlagenbereich zu betreten oder zu befahren und falls erforderlich Zaun oder Modulbereiche notfalls zu beschädigen. Für innerhalb des Leitungsschutzstreifens dadurch beschädigte Anlagenbereiche sind die Leitungsbetreiber von der Haftung ausgenommen, sofern sie kein Verschulden trifft.

Die Waldbesitzer sind zulasten des Anlagenbetreibers von jeglichen Forderungen z.B. bezüglich Schadenersatzes nach Schäden aufgrund von durch Naturgewalten umgefallenen Bäumen oder Ertragsminderung durch Beschattung oder anderer Emissionen freigestellt.

Die Stadt Friedberg ist im Hinblick auf die durchgeführten Bauleitplanungen von sämtlichen Forderungen des Betreibers freigestellt.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler.

D-7-7632-0004- Grabhügel der Hallstattzeit.

D-7-7632-0056- Straßentrasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Nekropolen der Hallstattzeit können eine größere Ausdehnung erreichen und sich auch über bisher bekannte Bereiche erstrecken. In der weiteren Umgebung sind zudem zeitgleiche Siedlungsreste mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Diese Vermutung wird durch die siedlungsgünstige Lage des Planungsgebiets sowie des geeigneten Naturraums unterstrichen. Wegen der unmittelbaren Nähe zu bekannten Bodendenkmälern und der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu sind zu finden unter http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege/themen/7_denkmalvermutung.pdf.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris I NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: I BvR 2296108 & I BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

3.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

3.3 Niederschlagswasser

Es sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) zu beachten.

3.4 Eisenbahnanlagen

Die Sicherheitsanforderungen und Abstandsregelungen beim Bau in der Nähe von Eisenbahnanlagen sind zu berücksichtigen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt.

Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, zu beantragen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlichen zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der OB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (EL TB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der OB überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die frühzeitig mindestens 4 bis 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der OB Netz AG zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der OB zum Vorhaben bei der OB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S- R(L)), einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

3.5 Hochspannungsleitungen

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH.

Die Sicherheitsvorschriften des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können aus den von Amprion GmbH erhältlichen Lageplänen entnommen werden. Amprion GmbH weist jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Die Zustimmung zur geplanten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Schutzstreifen wird von Amprion GmbH, auch für Solarmodule mit einer Höhe von 2,50 m über dem derzeitigen Gelände (jedoch bis maximal 474,5 m über NHN) in Aussicht gestellt.

Wie dem Leitungsverlauf in der Örtlichkeit zu entnehmen ist, steigen die Leiterseile zum Mast hin deutlich an, so dass ggf. auf einzelnen Teilflächen der Freiflächen-Photovoltaikanlage die maximalen Höhen über NHN auch über den o. g. Wert hinausgehen können.

Amprion GmbH gesteht zu, dass die Trafostation an dem geplanten Standort (Abstand mindestens 17 m zu den sichtbaren Mastfundamenten) errichtet werden kann, da bei diesem Mast der Radius der Beeinflussungsgefährdung geringer ist.

Gegen eine geplante Einzäunung des Geländes mit einer Zaunhöhe von unter 2,50 m über EOK bestehen aus Sicht von Amprion GmbH keine Bedenken. Voraussetzung dafür ist, dass die Zaunanlage gegen elektrische Aufladungen ausreichend geerdet ist

Gegen die geplanten Kompensationspflanzungen, die ab einem Abstand von 17 m zu den Mastfundamenten erfolgen sollen, bestehen aus Sicht von Amprion GmbH keine Bedenken.

Bei der weiteren Bauleitplanung und der Planung von Photovoltaikanlagen im Schutzstreifen der Freileitung ist Folgendes zu berücksichtigen: Amprion GmbH geht davon aus bzw. fordert, dass die komplette Trägerkonstruktion einschließlich Rahmen etc. in einen umfassenden Potentialausgleich - einbezogen und ausreichend geerdet wird.

Ob eine Beeinträchtigung der Photovoltaikanlagen durch die elektrischen und magnetischen Felder der Höchstspannungsfreileitung möglich ist, kann von Seiten Amprion GmbH nicht beurteilt werden.

Die Schattenbildung durch eine Höchstspannungsfreileitung kann nach Auffassung von Amprion GmbH vor Ort eingeschätzt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, die abgeschatteten Flächen anhand des Sonnenverlaufs zu berechnen und die Ertragsminderung zu bestimmen.

Ferner weist Amprion GmbH darauf hin, dass eine Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Vogelkot unter einer Höchstspannungsfreileitung denkbar ist.

Unter den Leiterseilen einer Höchstspannungsfreileitung ist auch mit Vogelschlag und Eisabwurf zu rechnen.

Amprion GmbH empfiehlt deshalb, die Photovoltaikmodule nicht unterhalb der Höchstspannungsfreileitung zu planen.

Im Geltungsbereich ist für den Bereich der Höchstspannungsfreileitung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu Gunsten des Leitungsbetreibers bereits ein Schutzstreifen gesichert, mit $2 \times 37,00 \text{ m} = 74,00 \text{ m}$.

Nach Planungsabschluss sind Amprion GmbH baureife Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Die Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen der Amprion GmbH sind zu beachten.

3.6 Brandschutz

Aus der Stellungnahme des Kreisbrandrates im Landratsamt Aichach-Friedberg Belange des abwehrenden Brandschutzes.

Anordnung baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Artikel 12 BayBO).

Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück

Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen werden. Bei großen Anlagen können Feuerwehrezufahrten auf dem Gelände selbst erforderlich werden. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) dabei einzuhalten.

In der Abwägung ist festzustellen, dass die Anlage weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt und entsprechend obigem Absatz Feuerwehrezufahrten nicht erforderlich sind.

Löschwasserversorgung:

Hier sollte im Erstzugriff im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden.

Ansprechpartner:

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sollte bei der Alarmierungsplanung hinterlegt werden.

Organisatorische Maßnahmen:

Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i.d.R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 hierfür vom Belreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

Einfahrtsschutz:

Sofern die Anlage nahe öffentlichen Verkehrswegen liegt, sollte die Freifläche mit einem Einfahrtsschutz versehen werden. Fahrzeuge, die durch Unfall in die Module einfahren stehen unter Stromeinwirkung. Personen können daher nur unter stark erschwerten Bedingungen von der Feuerwehr gerettet werden.

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates im Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgte nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes. Sie wurde innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

3.7 Forstliche Belange

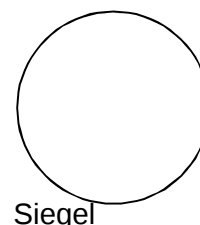
Im Nordwesten der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage befindet sich Wald. Dieser Wald ist Teilflächen der PV- Anlage westlich vorgelagert. Somit besteht die Gefahr durch umstürzende Bäume, die Teile der Anlage beschädigen können- sofern der Abstand zwischen den Bäumen und den PV-Modulen zu gering gewählt wird. In der vorliegenden Planung sind etwa 18 Meter als Abstand vorgesehen, somit können Schäden durch umstürzende Bäume nicht ausgeschlossen werden. Um diese Situation zu entschärfen, schlägt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Augsburg vor, flächenmäßig den geplanten Strauchgürtel oder die artenreichen extensiven Wiesenflächen im Gefährdungsbereich zu erhöhen. Dafür könnte an anderen Stellen die Strauchfläche entsprechend verringert werden. Auch für den solaren Ertrag könnte es sich positiv auswirken, da mit dem vergrößerten Abstand zum Wald die im Nordwesten befindlichen Module erst später in den Schattenwurf der Bäume gelangen würden.

Diesem Vorschlag wird in der Abwägung nicht gefolgt, dafür werden die Waldbesitzer zulasten des Anlagenbetreibers von jeglichen Forderungen z.B. bezüglich Schadenersatz nach Schäden aufgrund von durch Naturgewalten umgefallenen Bäumen oder Ertragsminderung durch Beschattung freigestellt.

4. Unterzeichnung

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister



Siegel