



Beschlussvorlage 2021/342	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	28.10.2021	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 vorliegenden Stellungnahmen sind Inhalt dieses Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/26.04.2021

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 26.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde/23.04.2021

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde vom 23.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Behörde beleuchtet in ihrer Stellungnahme die Belange Naturschutz und Landschaftspflege nochmals aus unterschiedlichen Blickwinkeln und kommt dabei zum Ergebnis, dass Einverständnis mit der vorliegenden Planung besteht. Änderungen der Planung sind nicht vorzunehmen. Der Hinweis, dass von weiteren Planungen im Paartal abgesehen werden soll, wird besonders beachtet.

zu Punkt 4 und 5:

Die Behörde bestätigt, dass es sich um eine extensive Bewirtschaftung handelt. Die Auswirkungen auf das Baugebiet und das Umfeld werden durch die mit der Behörde abgestimmten Maßnahmen ausreichend ausgeglichen. Das betrifft auch die Einschränkungen für Greifvögel. Der Zaun wird im Abstand von zwei Metern von den Biotopgrenzen entfernt gesetzt. Damit sind die Biotope vor der Baumaßnahme geschützt und können sich ungestört entwickeln.

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



Extensive Nutzung und Pflege der gesamten Fläche und die zusätzliche Anlage eines 3 bis 5 reihigen Strauchgürtels und Obstbäumen unterstützt die Ziele des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) sehr stark.

Es wird festgestellt, dass geschützte Tierarten laut ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) nicht betroffen sind.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) führt für die unterschiedlichen Lebensräume Listen mit Tier- und Pflanzenarten, die in den jeweiligen Lebensräumen vorkommen können. Es liegt somit keine Kartierung vor, sondern eine Abschätzung anhand von verschiedenen Umwelt-Parametern. Es wird demnach an Bedingungen geknüpft, ob an diesen Stellen solche Arten vorkommen können.

Im Eingriffsbereich sind diese Bedingungen nicht erfüllt und somit sind auch diese Arten dort nicht zu erwarten. Wollte man ganz sicher gehen, müsste eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat aber ausdrücklich eine solche Prüfung als nicht notwendig erachtet. Das ist ein deutliches Indiz dafür, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Die Biotope werden bewusst in den Geltungsbereich aufgenommen, um damit deren Pflege zu gewährleisten, die bisher ungeregelt war und nur sporadisch erfolgte.

Die Biotope werden aber von jeder Baumaßnahme freigehalten. Der Zaun als äußerste bauliche Anlage ist 2 m von der Biotopgrenze abgesetzt. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. Durch die extensive Pflege der Flächen des Sondergebietes sind auch keine Stoffeinträge zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 30 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten.

zu Punkt 4 und 8:

Die Biotope werden nicht in Anspruch genommen. Das Zerstörungs- und Beeinträchtigerungsverbot wurde und wird weiterhin beachtet.

Die Tatsache, dass die Wiese bisher als Intensivgrünland genutzt wurde, unterstellt die zulässige Düngung und damit die Gefahr von Stoffeinträgen in die Biotopflächen. Die Düngung kann im Umkehrschluss nicht als verbotene Handlungen gesehen werden.

Vor Planungsbeginn ist eine Begehung der plangegenständlichen Wiese und der Biotope durchgeführt worden. Dabei sind eben keine wesentlichen Merkmale festgestellt worden, die auf einen sonderlich wertvollen und artenreichen Wiesenbestand hinweisen.

zu Punkt 2, 11 und 15:

Die Behörde bestätigt die von den Planern beschriebene Überprägung dieses Landschaftsteiles durch die Eisenbahntrasse, die Höchstspannungsfreileitung, die Kläranlage und die vorhandene Photovoltaikanlage.

Die fotografierten Perspektiven 1, 3 und 4 zeigen diese Überprägung deutlich. Bei der Perspektive 2 ist der Standort aus dem Wald heraus gut gewählt, so dass der mächtige Mast der Höchstspannungsleitung nicht zu erkennen ist, aber sehr klein der Turm der Kirche von Paar. Die Besonderheit des Turmsockels aus dem 13. Jahrhundert ist bei dieser Betrachtung nicht relevant.



Damit wird suggeriert, dass die vorher bestätigte Überprägung so gut wie nicht ins Auge fällt. Es entbehrt der Objektivität, wenn die Masten der Hochspannungsleitung als „verschwindend gering“ bezeichnet werden.

Alle Beschreibungen der Behörde werden zur Kenntnis genommen. Sie sind aber nicht relevant, da die Behörde ebenfalls sämtliche Eingriffe in das Landschaftsbild mit den getroffenen Maßnahmen zur Minimierung und des Ausgleichs als ausgeglichen betätigt hat.

Gleichzeitig wird unterstellt, dass die geplante Photovoltaikanlage bei den Perspektiven 1 und 2 die Sichtbeziehungen unterbricht und selbst in den Fokus gerückt wird. Dabei wird unterschlagen, dass die Anlage von 3 Seiten mit einer 3-reihigen Hecke eingegrünt sein wird. Nach ungefähr 3 bis 5 Jahren wird diese Hecke die Solaranlage dahinter verdecken, jedenfalls in der Zeit, in der an dieser Stelle Wanderer zu erwarten sind, also etwa von Mai bis Oktober.

Fazit zum Thema Landschaftsbild:

Es kommt eine weitere technische Anlage in einen bereits technisch überprägten Landschaftsteil. Das ist grundsätzlich der Belastung eines unberührten Landschaftsteiles vorzuziehen. Der Raum wird dadurch weiter belastet, aber der negative Einfluss wird durch die Eingrünung wesentlich gelindert. Eine wesentliche Verschlechterung wird damit nicht erwirkt.

zu Punkt 17:

Die Stadt Friedberg hat den Standort als für Photovoltaikfreiflächenanlage geeigneten Standort eingeschätzt auf Grund der Vorbelastung durch vorhandene technische Überprägung und der Vergütungsfähigkeit durch das EEG. Auf die § 30 BNatSchG-Biotopie wird durch die Anlage kein negativer Einfluss wirken. Deshalb wird der Standort nach wie vor als geeignet angesehen.

Zu Ergänzender Hinweis:

Der Hinweis auf den Einfluss der Bebauung auf die Rauigkeit der Talebene und damit auf den Frischlufttransport für das Siedlungsgebiet Dasing wird zur Kenntnis genommen. Es wird künftig besonders darauf geachtet, dass das Paartal, insbesondere westseits des Flusslaufs, nicht durch weitere Bauwerke belastet wird.

Abschließende Beurteilung:

Das ausgesprochene Einverständnis mit dem vorgelegten Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.



A-2) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/10.02.2021 und 19.04.2021

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 10.02.2021 und 19.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hier um die Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die lange nach Ablauf der frühzeitigen Beteiligung eingegangen ist und deshalb hier berücksichtigt wird.

Zu 2.1.4:

Die Baumaßnahme erfordert ohnehin eine Baugrunduntersuchung. Dabei wird die Verankerungstiefe ermittelt. Bei dieser Untersuchung sind auch die Grundwasserverhältnisse zu prüfen. Aus beiden Erkenntnissen leiten sich die Möglichkeiten der Gründung ab. Die Bedenken und Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes sind dabei zu berücksichtigen.

In die Satzung wird aufgenommen:

„Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, bei der auch die Grundwasserverhältnisse zu prüfen sind.

Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) liegt.

Sollten verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker eingebracht werden, ist vor Baubeginn durch ein geeignetes Büro sicherzustellen, dass der MHGW unterhalb der Eindringtiefe der Bodenverankerungen liegt.

Alternativ sind Rammprofile oder Erdschraubanker mit einem Überzug aus „Magnelis“ zulässig, auch wenn sie in den MHGW hineinreichen.“

In der Satzung unter Punkt 2.4 ist festgeschrieben, dass das Gelände insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden darf. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in sehr geringem Maß erlaubt, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.

Der Mindestabstand der Unterkante des Zaunes vom Boden mit 15 cm und die Unzulässigkeit von Sockelausbildungen sind unter Punkt 2.8 der Satzung festgeschrieben.

Eine Freiflächen-Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

Die Pflege der Wiesenflächen ist unter Punkt 2.7 der Satzung geregelt, einschließlich der Schnittgutaufnahme und dem Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Zu 2.1.5:

Die Baumaßnahmen dieses Vorhabens führen zu keinem Aushub und keiner Abfuhr von Boden. Ein möglicherweise belasteter Boden wird an seinem Standort verbleiben. Eine Bodenuntersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen ist demnach nicht erforderlich.

Der Zaun wurde bereits auf der Ostseite in der südlichen Hälfte um 5 m von der Bahnlinie weg versetzt und die Zugänglichkeit für den Unterhalt des Baches gegeben. Die Schnittgutentnahme bei der Pflege ist sowohl für das Mähen innerhalb des Zaunes als auch für die außerhalb des Zaunes liegenden Biotopflächen in der Satzung festgeschrieben. Einem Rückstau durch



Verkläusung wird so vorgebeugt. Die Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind damit entkräftet.

Das WWA hat mit Schreiben vom 19.04.2021 erklärt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der Vorgehensweise und den getroffenen Festsetzung Einverständnis besteht, auch bezüglich der möglichen Beschichtung mit „Magnelis“ oder einer vergleichbaren Beschichtung.

Zu 2.2.2:

Niederschlagswasser wird nicht gesammelt, sondern breitflächig über die belebte Bodenzone versickert (s. Punkt 2.12 der Satzung).

Zu 2.3.1:

Der Zaun wurde, gegenüber der Planung aus dem Vorentwurf, um 4 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt. Demnach ist die Zugänglichkeit auch im südlichen Bereich für Unterhaltsarbeiten gewährleistet.

Zu 2.3.2:

Bei der Pflege der Wiesenfläche und der Biotope, und dazu gehört auch der Bereich der Biotopflächen einschließlich der Ufervegetation, ist jeweils die Schnittgutentfernung in der Satzung (2.7.1, 2.7.2 und 2.7.3) festgeschrieben und reduziert damit die mögliche Verkläusung der Bahndurchlässe.

Zur Zusammenfassung:

Mit den getroffenen Festlegungen sind die Hinweise in Punkt 2.3.1 und 2.3.2 beachtet.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Eine erneute Auslegung ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

A-3) Eisenbahn-Bundesamt/08.04.2021

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise, insbesondere der DB Netz AG, wurden bereits umfänglich in der Satzung unter Punkt 2.16 und 3.4 berücksichtigt.

Zusätzlich werden in der Satzung unter Punkt 3.4 die Hinweise zu Eisenbahnanlagen um die drei aufgeführten Hinweise ergänzt.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanentwurfs.



A-4) Amprion GmbH/14.04.2021

Die Stellungnahme der Amprion GmbH vom 14.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Schutzstreifenbegrenzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Eine erneute Auslegung ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

A-5) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/20.04.2021

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG wird unter Punkt 3.1 der Satzung gestrichen.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-6) LEW Verteilernetz GmbH Netzführung Nord/21.04.2021

Die Stellungnahme der LEW Verteilernetz GmbH Netzführung Nord vom 21.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 19.02.2020 enthielt lediglich den Hinweis auf das Vorhandensein der Höchstspannungsleitung der Amprion.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-7) Bund Naturschutz Ortsgruppe Friedberg/25.04.2021

Die Stellungnahme des Bundes Naturschutz Ortsgruppe Friedberg vom 25.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben wurde bereits zum frühzeitigen Verfahren in Begründung und Umweltbericht bezüglich seiner naturräumlichen Grundlagen und Eignung untersucht. Die Untere Naturschutzbehörde hat diesen Aspekt in ihrer Stellungnahme ebenfalls beleuchtet. Sie teilt darin ihr Einvernehmen mit der Planung mit.

Das ABSP weist speziell für das Planungsgebiet auf keine geschützten Tierarten hin. Die Paar liegt nicht im räumlichen Wirkungsbereich des Planungsgebietes, das durch den bestehenden Bahndamm räumlich vom Paartal getrennt ist.



Außerhalb der Photovoltaikanlage liegen geschützte Biotope, die vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden und durch die festgesetzten Pflegemaßnahme im Zuge des Vorhabens erhalten und gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbessert werden.

Der Schwerpunkt der Planung liegt im Übrigen mit den umfassenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen genau im Bereich der Verwirklichung naturschutzfachlicher Ziele. Damit werden erhebliche artenschützerische Verbesserungen erreicht. Die Rahmenbedingungen für die Insekten werden durch die Verwirklichung der Solaranlage und der damit einhergehenden Extensivierung allgemein verbessert. Die genannten Vogelarten kommen im Bereich der Photovoltaikanlage nicht vor.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. So wird die Anlage an Nord- und Westseite mit 3-reihigen Hecken mit heimischen Sträuchern eingegrünt. An der Südseite sogar mit einer 5-reihigen Hecke, ergänzt mit Obstbäumen. Alle Flächen werden extensiv gepflegt, ebenso die angrenzenden Flächen der Biotope. Die intensive Landwirtschaft wird eingestellt und mit ihr jeder Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-8) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien/27.04.2021

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 27.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die, gegenüber der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren, neu hinzugekommenen Hinweise, Bedingungen und Auflagen werden beachtet und in der Satzung unter Punkt 3.4 ergänzt:

„Die anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke sind anzuwenden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

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 von der Vorhabenträgerin entsprechende Abschirmungen anzubringen. Ein Blendgutachten muss der Deutschen Bahn AG vorgelegt werden. Ggf. ist die Einrichtung eines Blendschutzes notwendig.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Dies gilt auch für Leitungen der Bahnanlage.“

Folgende Hinweise sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen und insofern ist deren Berücksichtigung nicht relevant:



Die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher wirken nicht in den Bereich der Bahnanlagen hinein.

Zukünftige Bebauungen und die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstandsflächen können nicht durch diesen Bebauungsplan geregelt werden.

Durch die Baumaßnahme sind keine Kanäle und Wasserleitungen veranlasst. Damit sind Kreuzungen mit der Bahnlinie ausgeschlossen.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-9) Regierung von Schwaben/27.04.2021

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 27.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich umschließt auch bestehende Biotop, die aber nicht Bestandteil des Sondergebietes sind. Sie wurden ausschließlich aus Gründen des Schutzes, der Pflege und deren positiver Entwicklung in den Geltungsbereich eingeschlossen, ohne dass sie durch die Baumaßnahme selbst beeinträchtigt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat als Fachbehörde in ihrer Stellungnahme Einverständnis mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt und damit die angesprochene Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft bekräftigt.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.



Bisheriger Verlauf:

Diskussion u. Empfehlung zur Einleitung einer Bauleitplanverfahrens	04.04.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	11.07.2019 STR
Änderung Geltungsbereich	17.10.2019 STR
Entwurfsanerkennung	24.10.2019 PUA
Bekanntmachung	22.01.2020 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 21.02.2020
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	11.02.2021 PSA (2020/281)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11.02.2021 PSA (2020/401)
Bekanntmachung	17.03.2021 Stabo
Öffentliche Auslegung	25.03. – 28.04.2021

Sachverhalt:

Während der öffentlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aichach Friedberg, Untere Naturschutzbehörde vom 23.04.2021
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 10.02.2021
3. Eisenbahn-Bundesamt vom 08.04.2021
4. Amprion GmbH vom 14.04.2021
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.04.2021
6. LEW Verteilnetz GmbH Netzfürung Nord vom 21.04.2021
7. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Friedberg vom 25.04.2021
8. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 27.04.2021
9. Regierung von Schwaben vom 27.04.2021



10. Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt vom 26.03.2021
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landwirtschaftliche Belange vom 01.04.2021
12. Polizeiinspektion Friedberg vom 06.04.2021
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (telefonisch) vom 15.04.2021
14. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.04.2021
15. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Wasserrechtsbehörde vom 26.04.2021
16. Bayerischer Bauernverband vom 27.04.2021
17. Amt für ländliche Entwicklung vom 28.04.2021

Die unter A-10 bis A-17 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben lediglich Kenntnisnahmen und/oder Hinweise vorgebracht; ihre Stellungnahmen haben keine Belange berührt und sind der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Die von der Abteilung 63 (Hochbau) und der Feuerwehr Friedberg eingegangenen internen Stellungnahmen vom 28.04.2021 und 25.04.2021 wurden berücksichtigt und führten zu keiner inhaltlichen, nur redaktionellen Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Eine erneute Auslegung ist nicht notwendig.

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Planzeichnung in der Fassung vom 11.02.2021
3. Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2021
4. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.02.2021
5. Begründung in der Fassung vom 11.02.2021
6. Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2021