Beschlussvorlage 2014/203	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**21.05.2015**	**öffentlich**

32. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelshart
- Beratung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlchkeit aus der frühzeitigen Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014
Die Stellungnahme vom 04.09.2014 wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde/01.09.2014 und Email 23.03.2015
Das neu vorgesehene Wohngebiet an der Greinerstraße in Hügelshart liegt nördlich des genannten Speditionsbetriebes auf Flur-Nr. 1503/7. Zwischen der Betriebsfläche und den neuen Wohnbauflächen bestehen bereits Gebäude, welche die unterschiedlichen Nutzungen räumlich trennen. Dieser Gebäudebestand führt auch zu einer Abschirmung möglicher Lärmemissionen aus dem Betrieb. Auf dem Flurstück 1501/4 liegt keine Gewerbenutzung vor. Nach Prüfung und Erörterung wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde mit Email vom 23.03.2015 festgestellt, dass keine weitere Begutachtung des Bereichs erforderlich ist und die Änderung des Flächennutzungsplans in dieser Form fortgeführt werden kann.

Staatl. Abfallrecht/01.09.2014
Der Flächennutzungsplan bildet die vorbereitende Bauleitplanung ab. Auf dieser Planungsebene entsteht kein Baurecht und ermöglicht damit auch keine Bau- oder Aushubarbeiten. Die angeregten Empfehlungen können auf dieser Planungsebene nicht gelöst werden. Für die ehem. Gewerbefläche liegen Erkundungen zu den vorgenommenen Bodenveränderungen vor. Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass von keinen schädlichen Bodenverunreinigungen auszugehen ist. Im Flächennutzungsplan wird auf den Sachverhalt hingewiesen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altlastenverdacht für diese Fläche wurde inzwischen aus dem Kataster gestrichen. Das Gutachten wird der Staatl. Abfallrechtsbehörde im Rahmen der weiteren Verfahren vorgelegt.

Untere Naturschutzbehörde/13.08.2014

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Zur Deckung des aktuellen Flächenbedarfs für Wohnzwecke hält die Stadt Friedberg das vormals gewerblich genutzte Areal für geeignet. Die Ortsrandlage in Hügelshart lässt einen hochwertigen Wohnstandort zu.
Die ursprüngliche Planung der Stadt Friedberg, das Gesamtareal für Naturschutzzwecke vorzusehen, wird mit der jetzigen Planung nicht vollständig aufgegeben. Die Ausdehnung für die beabsichtigte Wohnbebauung bleibt begrenzt und umfasst etwa nur ein Viertel des vormaligen Gewerbegeländes.
Der Stadt Friedberg ist bewusst, dass die Siedlungsentwicklung sich auf dort vorhandene Magerstandorte erstreckt. Im Zuge des Bebauungsplanes sollen allerdings die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe auf dem nördlich anschließenden Gelände ausgeglichen werden. Im nördlichen Teil des Areals unterliegen - im Gegensatz zu den Flächen an der Greinerstraße - die mageren Substrate einer natürlichen Gehölzsukzession. Hier bietet sich an, im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die Sukzession abzubrechen und auf den dortigen Rohbodenstandorten Magerrasen zu entwickeln. Die Eingriffe in die Magerstandorte können damit im Verhältnis 1:1 auf den nördlichen Flächenanteilen wieder hergestellt werden. Gleichzeitig sind diese wertvollen Magerstandorte räumlich von den Siedlungs- und Verkehrsflächen abgesetzt und durch 10 m breite Pflanzflächen abgeschirmt.
Die dort vorgesehen Ausgleichsflächen werden in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der Restfläche als potentielle Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

A-2) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/04.09.2014

Die Stellungnahme vom 04.09.2014 wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan bildet die vorbereitende Bauleitplanung ab. Auf dieser Planungsebene entsteht kein Baurecht und ermöglicht damit auch keine Bau- oder Aushubarbeiten. Die angeregten Empfehlungen können auf dieser Planungsebene nicht gelöst werden. Für die ehem. Gewerbefläche liegen Erkundungen zu den vorgenommenen Bodenveränderungen vor. Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass von keinen schädlichen Bodenverunreinigungen auszugehen ist. Im Flächennutzungsplan wird auf den Sachverhalt hingewiesen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altlastenverdacht für diese Fläche wurde inzwischen aus dem Kataster gestrichen. Das Gutachten wird dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im Rahmen der weiteren Verfahren vorgelegt.

A-3) Bund Naturschutz/27.08.2014

Die Stellungnahme vom 27.08.2014 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg ist sich durchaus bewusst, dass es sich bei dem Gebiet um naturschutzfachlich sensible Flächen handelt. Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung und dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Friedberg ihre Zielvorstellung zum Ausdruck gebracht.
Mit den jetzigen Planungen beabsichtigt die Stadt Friedberg von dem etwa 2,2 ha großen Areal ca. 5.800 m² für eine Wohnbebauung mit 13 Baugrundstücken heranzuziehen. Dabei handelt es sich um den Teilbereich, der unmittelbar an die Greinerstraße und die dortige Bebauung anschließt. Die sich auf den Flächen in den letzten Jahren eingestellte Vegetation hat sich in die von der Stadt Friedberg vorgesehene Richtung mit Magerwiesen und Rohbodenstandorten entwickelt. Der Artenreichtum auf der Fläche ist aber aufgrund der bisherigen Entwicklungszeit von wenigen Jahren noch deutlich eingeschränkt. Gleiches gilt für die dortigen Gebiete mit

Gehölzsukzession. Diese befindet sich im Anfangsstadium und Pionierarten, hauptsächlich Birke, dominieren den Bestand.
Aus Sicht der Stadt Friedberg ist es hier vertretbar, einen Teil dieses Areals wieder für eine bauliche Nutzung heranzuziehen. Trotz der sich inzwischen eingestellten Vegetation handelt es sich um ein ehem. baulich genutztes Areal. Die Stadt Friedberg berücksichtigt mit der Planung damit auch die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms mit der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.
Dem Verlust von etwa 0,6 ha des ehem. gewerblich genutzten Gebietes steht der Verbleib von etwa 1,6 ha gegenüber. Die Stadt Friedberg ist bemüht, diese 1,6 ha dauerhaft für Naturschutzzwecke zu sichern und die verlorengehenden Lebensräume dort zu ersetzen und durch regelmäßige Pflege zu optimieren. Der Bebauungsplan wird diese Konzeption im weiteren Verfahren aufzeigen.

A-4) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/02.09.2014

Die Stellungnahme vom 02.09.2014 wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsumgriff des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Für die weiter nach Norden folgenden Flächen, auf denen Gehölze sich durch natürliche Sukzession entwickelt haben, sieht die Stadt Friedberg grundsätzlich eine Naturschutznutzung mit dem Ziel von Magerwiesen und der dafür erforderlichen Pflege vor. Eine ungelenkte Sukzession hin zu Waldflächen wird nicht angestrebt.

A-5) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten/27.08.2014

Die Stellungnahme vom 27.08.2014 wird zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen zur 32. Änderung wird dargelegt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine ehem. Gewerbefläche handelt, bei der teilweise künstliche Auffüllungen erkundet wurden. Bodendenkmäler sind hier nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

A-6) Landratsamt Aichach-Friedberg, Brandschutzdienststelle/28.08.2014

Die Stellungnahme vom 28.08.2014 wird zur Kenntnis genommen. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg widmet landwirtschaftliche Flächen in eine Wohnbaufläche um. Die neue Baufläche liegt an der Greinerstraße. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von dort aus. Die innere Erschließung des Gebietes wird über eine öffentliche Straße erfolgen. Die öffentlichen Verkehrsflächen wird die Stadt Friedberg im Rahmen des Bebauungsplanes Hügelshart Nr. 5 entsprechend festsetzen.
Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung, werden die notwendigen Ver- und Entsorgungssysteme nach den entsprechenden Richtlinien aufgeplant. Dies betrifft auch die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser.
Die allgemeinen Aspekte der Brandschutzdienststelle können innerhalb der Bauleitpläne - mit der Darstellung von Wohnbauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. im Bebauungsplan mit der Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung - nicht geregelt werden.
Auf die konkrete Planung zur Erschließung des Gebietes ist zu verweisen.

Vorlagennummer: 2014/203

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion einer Bauland-ausweisung	14.11.2013 STR (nö)
Änderungsbeschluss	20.02.2014 STR
Entwurfsanerkennung	03.07.2014 STR
Bekanntmachung	06.08.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentl.keit	bis 08.09.2014

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) **Behörden:**
1. Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/04.09.2014
3. Bund Naturschutz/27.08.2014
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/02.09.2014
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten/27.08.2014
6. Landratsamt Aichach-Friedberg, Brandschutzdienststelle/28.08.2014

7. Staatl. Bauamt Augsburg, Abt. Straßenbau/12.08.2014
8. IHK Schwaben/04.09.2014
9. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/08.08.2014
10. Polizeiinspektion Friedberg/14.08.2014
11. Vermessungsamt Aichach/11.08.2014
12. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/29.08.2014
13. Bayer. Bauernverband/05.09.2014
14. Gemeinde Dasing/08.08.2014

Die unter A-7 bis A-14 aufgeführten Behörden haben keine Einwände gegen die Planungen. Die Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:
./.