



Beschlussvorlage 2014/271	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.11.2014	öffentlich

21. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg zur Darstellung eines Sondergebietes "Pferdesportfachmarkt" südlich des Winterbrückenweges und nördlich der Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die FNP-Änderung keine Bedenken und Anregungen bestehen. Die gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 14. Januar 2013 mitgeteilte Verfahrensweise zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen bei der öffentlichen Auslegung von Bauleitplänen wird berücksichtigt.

A-2) Regierung von Schwaben/28.08.2014 und 02.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geplante Vorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP Bayern 2013 darstellt und hinsichtlich der Einhaltung des Einzelhandelsziele des LEP geprüft werden muss. Hierzu wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde als Grundlage für eine landesplanerische Beurteilung im Rahmen eine vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur Verfügung gestellt. **Ergänzung**

A-3) Regionaler Planungsverband Augsburg/28.08.2014

Nachdem sich der regionale Planungsverband Augsburg der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde voll inhaltlich anschließt, gelten hier die gleichen Aussagen wie zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

A-4) Handelsverband Bayern/18.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 Eine Überprüfung des geplanten Pferdesportmarktes hinsichtlich seiner landesplanerischen Zulässigkeit und Verträglichkeit ist erfolgt. Die Regierung von Schwaben hat mit landesplanerischer Beurteilung vom ... dahingehend Stellung genommen, dass **Ergänzung**

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



Mit der Festsetzung zulässiger Sortimente und sortimentspezifischer maximaler Verkaufsflächengrößen ist sichergestellt, dass innenstadtrelevante Sortimente der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsflächengröße für das Sortiment Stall, Weideprodukte und Transport umfasst tatsächlich ca. 310 m² und wird korrigiert. Die Aussagen hinsichtlich der zentralörtlichen Eignung des Standortes, der städtebaulichen Integration sowie der zulässigen Verkaufsflächen und städtebaulichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Wegen der besonderen Atypik des Pferdesportfachmarktes mit übergeordnetem Einzugsgebiet ist der Standort an der BAB A 8 besonders geeignet und wird deshalb einem Standort in integrierter Lage vorgezogen.

A-5) IHK Schwaben/04.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK grundsätzlich keine Bedenken zum Ansiedlungsvorhaben bestehen. Mit der Festsetzung der Sortimente und maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen ist sichergestellt, dass die innenstadtrelevanten Sortimente untergeordnet bleiben. Das Sortiment Stall, Weideprodukte und Transport umfasst tatsächlich ca. 310 m² Verkaufsfläche, die Angabe in der Begründung wird korrigiert. Mit der weiteren Aufsiedlung von gewerblichen Nutzungen ist zukünftig auch eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes Derching West in das bestehende ÖPNV-Netz realisierbar, was sich positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt.

A-6) Autobahndirektion Südbayern/18.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen beziehen sich auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Gemäß der Vorhabenplanung weisen die Hochbauten eine minimale Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A8 von ca. 50 m auf. Eine Bebauung bis in eine Distanz von 30 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante ist weder vorgesehen noch entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung erforderlich. Damit erfolgt eine Überbauung der sog. Bauverbotszone von 40 m entlang der äußeren befestigten Fahrbahnkante **auch nicht bei Korrektur des Bezugspunktes auf den äußeren Rand der Standspur und entsprechender Anpassung der Baugrenze**. Die Regelungen des Fernstraßengesetzes zu Anlagen der Außenwerbung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen für eine verträgliche Gestaltung für Werbeanlagen sind im Bebauungsplan enthalten.

A-7) Autobahn A 8 +/14.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist durch Festsetzungen die Einhaltung von Bauverbots- und Baubeschränkungszone sichergestellt. Die Autobahndirektion Südbayern wurde am Verfahren beteiligt.

A-8) Deutsche Telekom Technik GmbH/26.08.2014

Die Hinweise der deutschen Telekom zum Umgang mit im Geltungsbereich vorkommenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. treffen die Regelung im Bebauungsplan und werden dort behandelt.



A-9) Bayerischer Bauernverband/05.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeit des zum Plangebiet benachbarten Ackergrundstückes Flur-Nr. 585 wird die Stadt Friedberg mit dem Grundstückseigentümer eine Zufahrtslösung abstimmen.

A-10) Bund Naturschutz in Bayern/26.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der gegenständlichen FNP-Änderung werden keine zusätzlichen Flächen in der Friedberger Au überplant. Vielmehr ist das Plangebiet bereits langjährig für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Die Verträglichkeit einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle wurde in früheren Verfahren bereits nachgewiesen, damals wurden bereits natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen umgesetzt.

Der vorgesehene Pferdesportfachmarkt wird größtenteils nichtzentrenrelevante Sortimente aufweisen und stellt damit keine Konkurrenz zu vergleichbaren Nutzungen in der Innenstadt dar. Die landesplanerische Verträglichkeit des Pferdesportfachmarktes ist in der landesplanerischen Beurteilung der Höheren Landesplanungsbehörde vom bestätigt. Insofern bestehen keine Bedenken hinsichtlich eines weiteren Pferdesportfachmarktes in Sulzemoos.

A-11) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wasserwirtschaftlichen Bedenken zu den Bauleitplanungen bestehen und die entsprechenden Belange ausreichend berücksichtigt sind. Der Hinweis auf die im Gebiet anstehenden hohen Grundwasserstände und daraus resultierend die Lage des Plangebietes im „wassersensiblen Bereich“ wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Betreiber A+ der BAB A8 wurde im Verfahren beteiligt. Nachdem eine 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit einem damals geplanten Bau- und Gartenmarkt nicht zu Ende geführt wurde, wird das jetzige FNP-Änderungsverfahren als 21. Änderung weiterbetrieben.

A-12) Landratsamt Aichach-Friedberg – Brandschutzdienststelle/28.08.2014

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle hinsichtlich der zu berücksichtigten Merkblätter und technischen Regeln betreffen nicht die vorbereitende Bauleitplanung, sind aber berücksichtigt und wurden bereits bei der Ersterstellung des Bebauungsplanes einschließlich nachfolgender Erschließungsplanung umgesetzt. Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die konkrete Bauausführung und sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

A-13)) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/12.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A-14) Stadt Augsburg/29.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.



A-14) Markt Mering/19.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-15) Gemeinde Dasing/08.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-16) Stadt Aichach/21.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-17) Gemeinde Affing/18.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-18) Stadt Gersthofen/04.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-19) Stadt Stadtbergen/04.08.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-20) Stadt Neusäß/ 19.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-21) Gemeinde Langweid/02.10.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

B) Bürger/01.09.2014 [REDACTED]

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung einer ursprünglich als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Teilfläche des Flurstücks Nr. 585 als landwirtschaftliche Nutzfläche entspricht der Entwicklungsvorstellung der Stadt Friedberg im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Pferdesportfachmarktes und dient der Vermeidung einer unrentablen und nicht verwertbaren, gewerblichen Restfläche. Insofern ist die Rückführung dieser Teilfläche in eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende landwirtschaftliche Nutzfläche konsequent. Für die Gewerbeflächen war im Rahmen der Bebauungsplanung ein Abstand von 100 m zum Forellenbach einzuhalten, womit ein Großteil des Grundstücks überhaupt nicht gewerblich nutzbar gewesen wäre. Die Stadt Friedberg war an einem Ankauf trotzdem durchaus interessiert; dieser konnte jedoch nicht zu handelsüblichen Werten erfolgen, weshalb die Erwerbsverhandlungen eingestellt werden mussten.

Tatsächlich ist die Erschließung des Ackergrundstückes Fl.-Nr. 585 westlich des Plangebietes seit dem Neubau der Straße schwieriger geworden, weil die Straßenhöhe westlich des



Bebauungsplanbereichs an die neuen Höhen innerhalb des Bebauungsplanes angeglichen wurden und dadurch ein gewisser Höhenversatz besteht. Von Seiten des Eigentümers wurden diesbezüglich allerdings bisher keine Bedenken oder Probleme an die Stadt herangetragen. Nach Prüfung der Situation vor Ort kann am Westrand des Grundstücks Flur-Nr. 585 mit recht einfachen Mitteln eine Zufahrt hergestellt werden, da hier der Höhenversatz und damit auch der Aufwand und der Eingriffe in die Grundstücke am geringsten ist. Die Tiefbauabteilung wird beauftragt die Maßnahme in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in die Wege zu leiten.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	05.06.2014 STR
Bekanntmachung	06.08.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 08.09.2014

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden:

- 1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014
- 2) Regierung von Schwaben/28.08.2014 und 02.09.2014
- 3) Regionaler Planungsverband Augsburg/28.08.2014
- 4) Handelsverband Bayern/18.08.2014
- 5) IHK Schwaben/04.09.2014
- 6) Autobahndirektion Südbayern/18.08.2014
- 7) Autobahnplus A8 GmbH/14.08.2014
- 8) Deutsche Telekom Technik GmbH/26.08.2014
- 9) Bayerischer Bauernverband/05.09.2014
- 10) Bund Naturschutz/26.08.2014
- 11) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.08.2014
- 12) Landratsamt Aichach-Friedberg – Brandschutzdienststelle/28.08.2014
- 13)) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/12.08.2014
- 14) Stadt Augsburg/29.08.2014
- 14) Markt Mering/19.08.2014
- 15) Gemeinde Dasing/08.08.2014
- 16) Stadt Aichach/21.08.2014
- 17) Gemeinde Affing/18.08.2014
- 18) Stadt Gersthofen/04.08.2014
- 19) Stadt Stadtbergen/04.08.2014
- 20) Stadt Neusäß/ 19.09.2014
- 21) Gemeinde Langweid/02.10.2014

- 22) Staatl. Bauamt/11.08.2014
- 23) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/25.08.2014
- 24) Polizeiinspektion Friedberg/14.08.2014
- 25) Amt für ländliche Entwicklung/29.08.2014
- 26) Handwerkskammer Schwaben/20.08.2014
- 27) Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht/06.08.2014
- 28) Stadtwerke Augsburg/29.08.2014
- 29) Landesbund für Vogelschutz/12.09.2014
- 30) Bayernets GmbH/06.08.2014



31) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/27.08.2014

Die unter A)22)-31) genannten Behörden haben in ihrer Stellungnahme keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

1) Bürger/01.09.2014 [REDACTED]