



Beschlussvorlage 2015/359	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	12.01.2016	öffentlich

**Planungserfordernis für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land,, sowie der angrenzenden Bereiche
-Empfehlungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanung-**

Beschlussvorschlag:

Der Planung- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung einer Bauleitplanung für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie der angrenzenden Bereiche mit dem Ziel die bestehenden und gewünschten zukünftigen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

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



Sachverhalt:

Die Deponie „Lueg ins Land“ sowie die umliegenden Bereiche haben in den vergangenen Jahren eine fortwährende Erweiterung der Nutzungen erfahren. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg stellt diese Flächen als Abgrabungsflächen sowie wieder aufgefüllte Flächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung und als Kompostieranlage dar (s. Anlage 1, derzeit im Verfahren befindliche 35. Änderung s. Anlage 2). Diese Darstellungen entsprechen nur eingeschränkt den tatsächlichen Nutzungsansprüchen in diesem Bereich und berücksichtigen vor allem auch nicht die zukünftigen Absichten. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher ein Planungserfordernis, die verschiedenen vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes planerisch aufzugreifen und festzulegen. Eine solche Planung wird auch aus baurechtlicher und sicherheitsrechtlicher Sicht als erforderlich erachtet, um den zum Teil geduldeten Anlagen und Nutzungen rechtmäßigen Status verleihen zu können.

Im Einzelnen bestehen folgende Nutzungen mit den jeweiligen Grundlagen, Ansprüchen etc.:

Wertstoffsammelstelle

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 760 befindet sich die Wertstoffsammelstelle. Nach den derzeitigen abfallrechtlichen Gegebenheiten wird der Betrieb auch in Zukunft weiter ausgeübt werden. Veränderungen könnten sich bei einem aktualisierten Müllentsorgungskonzept ergeben. Auf den derzeitigen Bestand wird aus heutiger Sicht bei den weiteren Planungen Rücksicht genommen werden müssen.

Sandabbau und Bogenschützen

Sandabbaufläche und Verfüllungen auf Flur-Nr. 758:

Südlich der Grüngutannahmestelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 758 besteht die Erlaubnis für die Stadt Friedberg Sand abzubauen (s. Anlage 3). Dies wurde zwar seit Längerem nicht ausgeführt, die Möglichkeit sollte bei Bedarf aber weiterhin vorhanden bleiben. Gleichzeitig finden dort auch Verfüllungen statt. Insbesondere werden dort die Rückstände des Gewässeraushubs aus dem Gewässerunterhalt u.ä. entsorgt. Besonders große Mengen fallen dabei zwar nicht an, anderweitige Entsorgungsmöglichkeiten bestehen aber nicht, weshalb das Grundstück weiterhin für den Sandabbau und die Verfüllungen dringend erhalten werden sollte. Es besteht allerdings die Pflicht zur Rekultivierung bis 2020.

Bogenschützen auf Flur-Nr. 758:

Der Bogenschützenclub Friedberg e.V. befindet sich derzeit südlich der Grüngutannahmestelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 758 sowie angrenzenden kleineren Teilflächen der Flur-Nrn. 759 und 760 und damit auf denselben Flächen auf denen Sand abgebaut und Material verfüllt wird (s.o.). Für die Nutzung der Grundstücke besteht seit 2009 ein Überlassungsvertrag für eine vorübergehende Nutzung mit der Stadt Friedberg.

Baurechtlich besteht für die Nutzung und eventuelle Anlagen keine Genehmigung. Eine solche wäre aufgrund der derzeitigen Voraussetzungen im baurechtlichen Außenbereich auch nicht zulässig. Der Bereich sollte deshalb zur dauerhaften Sicherung in einen Bebauungsplan integriert werden.



Die mittel- bis längerfristigen Wünsche der Bogenschützen bestehen in einer Ausdehnung der Anlage auf den südlichen und östlichen Bereich der rekultivierten Bauschuttdeponie (s. Anlage 5)

Die derzeitige Parallelnutzung birgt diverse Schwierigkeiten im dauernden Ablauf, weshalb mittels ständiger Absprachen versucht wird, die Nutzungen allseitig möglichst konfliktfrei durchführen zu können. Seitens der Stadt muss der Wuchsbestand dauerhaft niedrig gehalten werden um die Abbau- und Verfüllflächen zu erhalten. Deshalb wird in Absprache mit den Bogenschützen versucht einen ständig alternierenden Baumschnitt durchzuführen. Auch über die Notwendigkeiten von aktuellem Sandabbau bzw. Verfüllungen laufen dauernde Informationen, damit seitens der Bogenschützen die Schießbahnen ggf. frühzeitig verändert werden können.

Deponiefläche mit Rekultivierung:

Für die Flächen der ehemaligen Deponie auf den Grundstücken Flur-Nrn. 759, 760, 760/2 und 975 besteht die Verpflichtung für die Stadt Friedberg diese mittels einer Lehmschicht abzudichten und sie abschließend zu rekultivieren.

Die Lehmadichtungen können plangemäß erfüllt werden (s. Anlage 6) und sind abgeschlossen. Die Rekultivierungsmaßnahmen (s. Anlage 7) hätten laut Bescheid für die Flächen R3 und R4 ursprünglich bis 2013 bzw. 2018 abgeschlossen sein müssen, man hat sich jedoch Anfang 2014 mit dem Landratsamt auf die neu dargestellten Zeiträume 2017 bzw. 2025 verständigt. Die Flächen stehen somit ab den jeweiligen Zeitpunkten für weitere Nutzungen zur Verfügung.

Dirt-Bike-Strecke

Die Dirt-Bike-Anlage befindet sich im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 760. Sie liegt außerhalb der Lehmadichtungsflächen, jedoch innerhalb der Rekultivierungsfläche R4, die bis 2025 abzuschließen ist. Für die Nutzung des Grundstücks besteht keine vertragliche Vereinbarung, die Fläche ist als öffentlich zugängliche Sportanlage deklariert.

Hundefreunde Friedberg e.V.

Auf den nordöstlichen Grundstücken Flur-Nrn. 761 und 760/2 (außerhalb der Deponieflächen) befindet sich der Verein Hundefreunde Friedberg e.V. Die Nutzung des städtischen Grundstücks wurde mittels eines Pachtvertrages seit 2009 zugelassen. Der Vertrag wurde zunächst bis Ende 2019 (mit Verlängerung bei Nichtkündigung) geschlossen. Privatrechtlich wurden dazu auch folgende baulichen Anlagen zugelassen: Einfriedung zur Münchner Str., Aufstellung Bauwagen und zwei mobiler Toiletten.

Baurechtlich besteht weder für die baulichen Anlagen noch für die Nutzung die erforderliche Genehmigung. Eine solche wäre aufgrund der derzeitigen Voraussetzungen auf landwirtschaftlicher Fläche / Grünfläche im baurechtlichen Außenbereich auch nicht zulässig. Der Bereich sollte deshalb zur dauerhaften Sicherung in einen Bebauungsplan integriert werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten diese aufgeführten vorhandenen Nutzungen mit ihren derzeitigen und zukünftigen Flächenansprüchen in einem Bebauungsplan gesichert werden.



Um das Entwicklungsgebot zu erfüllen, wird dabei auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan anzupassen sein. Eventuelle weitere Zielvorstellungen für die Grundstücksbereiche könnten dabei in der Planung schon jetzt zusätzlich berücksichtigt werden. Sowohl für die Stadt als auch für die jeweiligen Nutzer kann dadurch eine dauerhafte Planungssicherheit entstehen, die für alle Seiten auch als erforderlich angesehen wird.

- Anlagen:
1. rechtsgültiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 2. laufende 35. Änderung zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen des neuen Baubetriebshofes
 3. Plan Sandgrube
 4. Luftbild M: 1:1.500
 5. Konzeptplan Bogenschützen
 6. geplante Lehmabdichtungen
 7. geplante Rekultivierungen