



Beschlussvorlage 2017/134	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.04.2018	öffentlich

**33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/24.11.2016

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 24.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbaumeister

Aufgrund der am 30.12.2016 erfolgten Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht der Stadt Friedberg seitens des Kreisbaumeisters keine Einwände oder Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Untere Naturschutzbehörde

An der baulichen Entwicklung wird festgehalten, da durch das Freihalten eines Grünkorridors sowohl die Frischluftzufuhr als auch die Ableitung möglichen Hangwassers weiterhin gewährleistet werden kann.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgendermaßen angepasst:

Zusätzlich zu den auf den Bauflächen bilanzierten Eingriffen, fließen auch die Veränderungen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche als eine Verschlechterung des ökologischen Zustands um eine halbe Wertstufe in die Bilanzierung ein.

An der Einstufung der Flächen in Kategorie II (Feldgehölz) wird festgehalten. Dies entspricht der Einstufung des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“. Um der Wertigkeit der Fläche gerecht zu werden wird der Kompensationsfaktor von 0,5 auf 0,8 erhöht. Der Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich durch die beschriebene Anpassung von 2.111 m² auf 4.252 m². Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Diese wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse fließen nach Fertigstellung in den Umweltbericht ein.

Die Geländeänderungen werden bereits durch entsprechende Festsetzungen minimiert.

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



Zur Sicherung der Hangbebauung und des Wasserabflusses sowie dem Auftreten und dem Umgang mit Hangwasser (Schichtenwasser) und dem Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Straßenbereich werden die erforderlichen Bodengutachten und ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt.

A-2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/23.11.2016

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 23.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Beseitigung des Waldbestandes stellt eine Rodung im Sinne des Art. 9 BayWaldG dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diese Rodung legitimiert. Die Forstbehörde empfiehlt einen flächengleichen Waldausgleich. Rechtlich zwingend erforderlich ist jedoch die naturschutzfachliche Kompensation.

A-3) Bund Naturschutz/27.10.2016

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 27.10.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Da eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt, kann die Funktion der Fläche für die Wasserableitung und als Lebensraum u.a. für Amphibien teilweise aufrechterhalten werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genauer untersucht und im weiteren Verfahren in der Bauleitplanung berücksichtigt.

A-4) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/31.10.2016

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 31.10.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden berücksichtigt.

A-5) DB Energie GmbH/18.11.2016

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 18.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

A-6) Bayer. Bauernverband/28.11.2016

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 28.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

B-1) Lokale Agenda 21, Stadtentwicklung/25.11.2016 und 04.01.2017

Die Stellungnahmen der Lokalen Agenda, Arbeitskreis Stadtentwicklung vom 25.11.2016 und 04.01.2017 werden zur Kenntnis genommen.

Durch eine höhenangepasste Planung wird die Bebauung in die Topographie eingepasst, auch der Wendehammer wird in Lage und Größe soweit optimiert, dass Eingriffe in das Gelände minimiert werden.

Die Lage der geplanten öffentlichen Grünfläche ist keineswegs falsch platziert. Im Westen besteht bereits ein Kinderspielplatz. Von diesem bestehen schon heute Fußwegverbindungen von Südwesten und Nordwesten über den vorhandenen Fußweg nach Norden sowie nach Osten in Richtung Fuchsloch. Es ist daher nur konsequent eine öffentliche Grünfläche entlang solcher Verbindungsachsen, die insbesondere auch von Spaziergängern genutzt werden, anzulegen. Im Rahmen der Planung kann eine weitere Wegeverbindung nach Südosten zur Eppaner Straße geschaffen werden. Richtigerweise besteht dort eine Verschattungssituation.



Diese resultiert aber aus der Nordhanglage und diese besteht schon heute. Trotzdem handelt es sich um einen heute schon stark frequentierten Bereich.

Die geplanten Gebäude werden durch die Abtreppungen und Höhenfestsetzungen durchaus in das Gelände eingebunden. Die Problematik von Stützmauern entsteht nur im Bereich der Zufahrtsstraße. Dort sind Stützmauern aber gerade zur Einbindung der Gebäude zwingend nötig. Nur durch die dortige Abtreppung ist sichergestellt, dass die zukünftigen Häuser dem Hang entsprechend eingefügt werden.

B-2) Kommunale Agenda, Umwelt und Natur/06.11.2016

Die Stellungnahme der Kommunalen Agenda, Arbeitskreis Umwelt und Natur vom 06.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

An der baulichen Entwicklung wird festgehalten, da durch das Freihalten eines Grünkorridors sowohl die Frischluftzufuhr als auch die Ableitung möglichen Hangwassers weiterhin gewährleistet werden kann.

Die Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichsflächenbedarf werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Diese wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse fließen nach Fertigstellung in den Umweltbericht ein.

B-3) Bürger/15.11.2016 (Hans und Brigitte Deiml)

Die Stellungnahme von **Herrn und Frau Hans und Brigitte Deiml** vom 15.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die derzeit unbefriedigende Situation der privaten Grünfläche, der schon jetzt eine umfassende öffentliche Nutzung als Erholungs-, Natur und Spielbereich zukommt, neu, abschließend und dauerhaft zu regeln. Dies kann durch eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgen. Zu diesem Zweck, sowie zur Schaffung von siedlungsnahem Bauland, soll der südliche Bereich als Baufläche ausgewiesen werden. Der nördliche Bereich kann dann als öffentliche Grünfläche die bestehenden Grünareale und Wegeverbindungen aufwerten und ausbauen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weiteruntersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

B-4) Bürger/21.11.2016 (Herta Süßmeir)

Die Stellungnahme von **Frau Herta Süßmeir** vom 21.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein vergrößerter Wendehammer vorzusehen, der als Umkehrplatz für die Feuerwehr geplant und großemäßig ausgelegt wird. Ziel ist es, dass dieser dann auch als Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge ausreicht. Andernfalls ist im Bereich der Einmündung an der Eppaner Straße ein Müllsammelplatz vorzusehen, der sämtlichen Anwohnern des Stichwegs zur Verfügung steht. Zudem sind ab der Straßenaufweitung Gegenverkehr bzw. Ausweichstellen sicherzustellen. Für eventuelle Schäden im Bereich der bestehenden Straße wird durch Beprobung vorab eine Beweissicherung durchgeführt, damit eventuell durch die Baustellen auftretende Schäden auch von den Verursachern getragen werden.



B-5) Bürger/24.11.2016 (Jürgen und Andrea Drexel)

Die Stellungnahme von **Herrn und Frau Jürgen und Andrea Drexel** vom 15.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weiteruntersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grund- und Hangwassers werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens näher untersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Abwasserentsorgung wird weitgehend im Bereich der geplanten Bauflächen geführt. Zum Anschluss an den bestehenden Kanal wird die geplante öffentliche Grünfläche auf einem kurzen Teilstück gequert. Die Maßnahme wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein vergrößerter Wendehammer vorzusehen, der als Umkehrplatz für die Feuerwehr geplant und größtmäßig ausgelegt wird. Ziel ist es, dass dieser dann auch als Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge ausreicht. Andernfalls ist im Bereich der Einmündung an der Eppaner Straße ein Müllsammelplatz vorzusehen, der sämtlichen Anwohnern des Stichwegs zur Verfügung steht. Zudem sind ab der Straßenaufweitung Gegenverkehr bzw. Ausweichstellen sicherzustellen. Für eventuelle Schäden im Bereich der bestehenden Straße wird durch Beprobung vorab eine Beweissicherung durchgeführt, damit eventuell durch die Baustellen auftretende Schäden auch von den Verursachern getragen werden.

Die Erschließungskosten sind alleinig von den Eigentümern der neu entstehenden Baugrundstücke zu tragen.

B-6) Bürger/24.11.2016 (Andrea und Jürgen Drexel, Dr. Jörg und Hannelore Eickenbusch und Herta Süßmeir mit 38 Unterschriftslisten)

Die Stellungnahme von **Herrn und Frau Jürgen und Andrea Drexel, Herrn und Frau Dr. Jörg und Hannelore Eickenbusch und Frau Herta Süßmeir mit den angefügten 38 Unterschriftslisten** vom 24.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die derzeit unbefriedigende Situation der privaten Grünfläche, der schon jetzt eine umfassende öffentliche Nutzung als Erholungs-, Natur und Spielbereich zukommt, neu, abschließend und dauerhaft zu regeln. Dies kann durch eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgen. Zu diesem Zweck, sowie zur Schaffung von siedlungsnahem Bauland, soll der südliche Bereich als Baufläche ausgewiesen werden. Der nördliche Bereich kann dann als öffentliche Grünfläche die bestehenden Grünareale und Wegeverbindungen aufwerten und ausbauen.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich noch weitere Anforderungen die in den weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weiteruntersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichsflächenbedarf werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grund- und Hangwassers werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens näher untersucht und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Vorlagennummer: 2017/134





Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss 2. Änd. Bebauungsplan	19.12.2002 STR
Diskussion weitere Vorgehensweise	21.11.2013 PUA (nö)
Änderungsbeschluss 33. Änd. FNP	25.09.2014 STR
Entwurfsanerkennung	22.09.2016 STR
Bekanntmachung	26.10.2016 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 28.11.2016

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/24.11.2016
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/23.11.2016
3. Bund Naturschutz/27.10.2016
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/31.10.2016
5. DB Energie GmbH/18.11.2016
6. Bayer. Bauernverband/28.11.2016

7. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/27.10.2016
8. Polizeiinspektion Friedberg/02.11.2016
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/09.11.2016
10. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/14.11.2016
11. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/21.11.2016
12. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/25.11.2016
13. Gemeinde Dasing/25.10.2016

Die unter A-7) bis A-13) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

1. Lokale Agenda 21, Stadtentwicklung/25.11.2016 und 04.01.2017
2. Kommunale Agenda, Umwelt und Natur/06.11.2016
3. Bürger/15.11.2016 (Hans und Brigitte Deiml)
4. Bürger/21.11.2016 (Herta Süßmeir)
5. Bürger/24.11.2016 (Jürgen und Andrea Drexel)
6. Bürger/24.11.2016 (Jürgen und Andrea Drexel, Hannelore und Dr. Jörg Eickenbusch und

Vorlagennummer: 2017/134



Herta

Süßmeir mit 38 Unterschriftslisten)