



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2017/186</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	22.06.2017	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 48/II-B für das Gebiet "Am Rothenberg"**  
**(Flächen zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg/ 2. Änderung**  
**- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -**

**Beschlussvorschlag:**

**A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/30.12.2016**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 30.12.2016 wird zur Kenntnis genommen.

**Kommunale Abfallwirtschaft**

Mit der jetzigen Straßengestaltung können die Grundstücke von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Verfahrens 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. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen und dem Planungs- und Umweltausschuss vorzulegen.

**Kreisbaumeister**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

**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

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



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 m<sup>2</sup> auf 4.252 m<sup>2</sup>. 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.

#### **A-2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/20.12.2016**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 20.12.2016 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/26.11.2016**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 26.11.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan geändert.

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) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/01.12.2016**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg/Gesundheitsamt vom 01.12.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden aufgenommen, sind aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

#### **A-5) DB Energie GmbH – Netze/08.12.2016**

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH – Netze vom 08.12.2016 wird zur Kenntnis genommen.

#### **A-6) Feuerwehr Friedberg/21.12.2016**

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 21.12.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Verfahrens ist ein vergrößerter Wendehammer vorzusehen, der als Umkehrplatz für die Feuerwehr geplant und größtmäßig ausgelegt wird.



### **B-1) Lokale Agenda/04.01.2017**

Die Stellungnahme der Lokalen Agenda vom 04.01.2017 wird 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) Bürger /06.02.2017**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei Umsetzung der Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftsituation zu rechnen. Die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche sichert zudem den vorhandenen Baum- und Strauchbestand. Dies ist bei einer derzeitigen vorhandenen öffentlichen Grünfläche nicht dauerhaft gesichert der Fall.

### **B-3) Bürger/ 08.02.2017**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Verfahrens 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. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen und dem Planungs- und Umweltausschuss vorzulegen.

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.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wird auch die Thematik möglichen Hang- und Grundwassers untersucht. Die Erkenntnisse werden in der Bauleitplanung im Weiteren berücksichtigt.



Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sieht vor, dass je Einfamilienhaus zwei Stellplätze erforderlich sind, bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit ein Stellplatz. Diese Satzung wird auch in Neubaugebieten angewandt. Dort stehen im Regelfall aber zusätzlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung, was im Planungsbereich nicht der Fall. Um dieses Defizit aufzuwiegen, werden für den Planungsbereich generell je Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzanforderungen werden damit erfüllt.

In welchen Bereichen eine Gefährdung für Fußgänger und spielende Kinder vorliegen könnte, ist nicht erkennbar. Die enge Zufahrtssituation der Stichstraße erfordert eine angepasste Fahrweise, womit eine besondere Gefahrenlage nicht zu erkennen ist.

Dass bei einer Nichtdurchführung der Planung und möglicher Einzäunung des Grundstücks ein naturschutzfachlicher Nutzen entstehen würde, mag durchaus richtig sein. Dieser Gedanke widerspricht jedoch schon dem in der Bayer. Verfassung verankerten Grundsatz einer freien Zugänglichkeit von Natur und Landschaft. Für eine innerörtlich befindliche Grünfläche wäre die jedoch nicht sicherzustellen. Aus Sicht der Stadt Friedberg entsteht auch für die Allgemeinheit durch die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche ein höherer Nutzen als bei Nichtdurchführung der Planung. Dieser Nutzen entsteht außerdem gerade durch die Verbindung der öffentlichen Grünfläche mit dem bestehenden Kinderspielplatz und den vorhandenen und geplanten Fußwegverbindungen. Eine verkehrliche Erschließung von Norden her wäre hier kontraproduktiv, da sie diese Flächen mehrfach durchschneiden müsste.

Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird im dortigen Verfahren beachtet und behandelt.

#### **B-4) Bürger/08.02.2017**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bisherige Bebauungsplan setzt nördlich der Grundstücksgrenze schon jetzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Wertminderung durch den neuen Stichweg ist daher nicht ersichtlich. Die zukünftige Bebauung ist von der Grundstücksgrenze der südlichen Anlieger mind. 9 m entfernt und tritt für diese zudem kaum in Erscheinung. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Gebäude nur ca. 3 m höher als die neue Erschließungsstraße liegen und mit einem Flachdach samt Dachbegrünung errichtet. Diese Festsetzungen dienen gerade dem Nachbarschutz und sorgen dafür, dass weder Beeinträchtigungen noch Wertverluste entstehen.

#### **B-5) Bürger/16.02.2017**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan geändert. Einen Anspruch auf Fortbestand der bisherigen Festsetzungen gibt es nicht. Die Stadt Friedberg stellt Bebauungspläne auf bzw. ändert diese sobald und soweit dies städtebaulich erforderlich ist (§ 2 Abs. 3 BauGB). 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.



**B -6) Bürger/15.02.2017** [REDACTED]

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Verfahrens 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. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen und dem Planungs- und Umweltausschuss vorzulegen.

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.

Schutzgut „Mensch“ (Abs. 2)

Die Dichte der Bebauung entspricht im Wesentlichen dem Umfeld. Die Verkehrsbelastung durch vier zusätzliche Wohnhäuser erhöht sich in einem vertretbaren Maße.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sieht vor, dass je Einfamilienhaus zwei Stellplätze erforderlich sind, bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit ein Stellplatz. Diese Satzung wird auch in Neubaugebieten angewandt. Dort stehen im Regelfall aber zusätzlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung, was im Planungsbereich nicht der Fall. Um dieses Defizit aufzuwiegen, werden für den Planungsbereich generell je Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzanforderungen werden damit erfüllt.

**B-7) Bürger/17.02.2017** [REDACTED]

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie aus den Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Parkanlage deutlich wird, wird die Mulde als Feuchtbereich zur Wasserableitung erhalten. Diese sind in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Gleichzeitig sind am Ortsrand Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der Parkanlage Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Maßnahmen sind somit in ihrer räumlichen Ausdehnung in der Planzeichnung festgesetzt. Die qualitative Ausprägung wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Maßnahmen sind somit ausreichend konkretisiert.

Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz werden im Rahmen einer saP (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. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Straßenplanung und des weiteren Verfahrens 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. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen und dem Planungs- und Umweltausschuss vorzulegen.

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.

Es mag sein, dass aktuell im umliegenden Bereich der Eppaner Straße tatsächlich ausschließlich Nutzungen mit nur einer Wohneinheit vorhanden sind. Dieser Zustand ist jedoch keineswegs gesichert, da im bisherigen Bebauungsplan dazu keine Grenze festgesetzt ist. Der jetzt geplante Erweiterungsbereich legt eine Obergrenze von zwei Wohneinheiten fest, was für die vorliegende Situation als ausreichend betrachtet wird.

Die Form der geplanten Gebäude wurde gewählt, um die Gebäude der Hangsituation anzupassen und um Beeinträchtigungen der südlichen Anlieger zu vermeiden. Die zukünftige Bebauung ist von der Grundstücksgrenze der südlichen Anlieger mind. 9 m entfernt und tritt für diese zudem kaum in Erscheinung. Durch die geplanten Festsetzungen werden die Gebäude nur ca. 3 m höher als die neue Erschließungsstraße liegen und mit einem Flachdach samt Dachbegrünung errichtet.

### **C) Weitere Beschlüsse:**

#### **Hangbebauung und Hangwasser:**

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

#### **Erschließung:**

Zur Klärung aller Notwendigkeiten für die Erschließung (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, PKW-Verkehr mit eventuellem Begegnungsverkehr, Baustellenverkehr) ist schon im jetzigen Verfahrensstand die Straßenplanung zumindest so weit zu konzipieren, dass alle Erforderlichkeiten und Schwierigkeiten ausreichend gewürdigt und geklärt werden können und die Kosten der Erschließungsmaßnahme absehbar sind.



Aufgrund der Hanglage wird sich bei der bisher geplanten Straßenbreite entlang der Straße sowie im Bereich des Wendehammers ein Höhenunterschied zwischen Straße und darunter liegendem natürlichen Gelände auf den Baugrundstücken von ca. 1m bis zu 4 m ergeben. Auf diese Situation ist bei der Straßenplanung einzugehen.

Die Straße sowie die Stützwand sollen nicht in die Baulast der Stadt fallen, sondern Eigentümerweg werden.

Ausgleichsflächen:

Für die erforderlichen Ausgleichsflächen sind Grundstückstausche anzustreben um die Ausgleichsflächen im direkten nordöstlichen Anschluss realisieren zu können.



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Weitere Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 936 (Vorschlag der Gebrüder Kaindl über Kanzlei Meidert & Kollegen)	04.10.2001 PA nö
Weitere Vorgehensweise → Verweisung in die Fraktionen	05.11.2002 BA nö
Weitere Vorgehensweise → Alternative 3	03.12.2002 BA nö
Änderungsbeschluss zur 2. Änd. des Beb.Pl.	19.12.2002 STR
Vorstellung Planungskonzept Arch. Ott und Diskussion der weiteren Vorgehensweise → Ablehnung	22.07.2004 BA
Diskussion über weitere Vorgehensweise	21.11.2013 PUA nö
Sachstandsbericht	03.03.2016 PUA (nö)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	25.11.2016 – 05.01.2017
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	18.01.2017 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18.01.2017 - 17.02.2017
Informationsveranstaltung	30.01.2017
Vorberatung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung	04.05.2017 PUA

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

**A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/30.12.2016
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/20.12.2016
3. Bund Naturschutz/26.11.2016
4. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/01.12.2016
5. DB Energie GmbH – Netze/08.12.2016
6. Freiwillige Feuerwehr Friedberg/21.12.2016



**B) Öffentlichkeit:**

1. Lokale Agenda/04.01.2017

2. Bürger/06.02.2017

3. Bürger/08.02.2017

4. Bürger/08.02.2017

5. Bürger/16.02.2017

6. Bürger/15.02.2017

7. Bürger/17.02.2017