



Beschlussvorlage 2018/240	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	26.07.2018	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching / 2. Änderung und nördliche Erweiterung
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und Änderung des Geltungsbereiches -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg, 05.03.2018

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 05.03.2018 wird zur Kenntnis genommen. Es wird das Parallelverfahren zur Entwicklung des Bebauungsplanes angewandt. Somit wird das Entwicklungsgebot nicht missachtet.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz/14.02.2018

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 14.02.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen noch nicht abschließend vor. Die Umsetzung der Ergebnisse erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung wird zum Entwurf so angepasst, dass auch die nächsten Immissionsorte in Dickelsmoor (IO 1, IO 2, IO 3 und IO 4) ersichtlich sind. Zum besseren Verständnis wird die Nummerierung der Immissionsorte aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 5 übernommen und weitergeführt.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz/19.02.2018

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde vom 19.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Grünzug

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vom 05.03.2018 reicht die geplante Gewerbegebietserweiterung nur geringfügigen in den Unschärfbereich des regionalen Grünzuges hinein. Durch das im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet geringere Ausmaß der geplanten

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



Gebäude, kann von einer untergeordneten Bebauung gesprochen werden. Die Funktionen des Grünzuges in seiner Gesamtheit werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die großflächige (Grün-)Gliederung dieses großen Siedlungsraumes, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Eingrünung im Norden an die Planungserfordernisse angepasst und auf 10 m festgesetzt. Der aktuelle Planungsstand wird im Entwurf der parallelen Flächennutzungsplanänderung übernommen. Der Bebauungsplan wäre dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht abschließend vor. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Es wurden zwei Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Erhalt der Kiebitze erworben, welche als CEF Maßnahme auf die Bedürfnisse der Kiebitze ausgerichtet werden. Die Durchführung eines Monitorings sowie eines Risikomanagements werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Um das Nahrungshabitat des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings entlang des Siebenbrünnelgrabens nicht zu beeinträchtigen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich als Ansaatmischung autochthones Saatgut mit einem hohen Anteil an *Sanguisorba officinalis* (Wiesenknopf) zu verwenden ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ergebnisse des Umweltberichtes lagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht abschließend vor. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung inklusive Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Anhand dieser Bilanzierung soll ein Konzept zur angemessenen naturschutzrechtlichen Kompensation zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

A-4) Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister/02.02.2018

Ziele der Raumordnung

Die Ausführungen des Kreisbaumeisters zur Einschätzung, ob es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine untergeordnete Bebauung im Bezug zum Regionalen Grünzug (vgl. RP 9 B I 2.2 (Z) i. V. m. Karte 2 „Natur und Landschaft“) handelt, werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vom 05.03.2018 reicht die geplante Gewerbegebietserweiterung nur geringfügigen in den Unschärfbereich des regionalen Grünzuges hinein. Durch das im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet geringere Ausmaß der geplanten Gebäude, kann von einer untergeordneten Bebauung gesprochen werden. Die Funktionen des Grünzuges in seiner Gesamtheit werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die großflächige (Grün-)Gliederung dieses großen



Siedlungsraumes, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung nicht beeinträchtigt.

Standortalternativen

Der gewählte Standort für ein Gewerbegebiet wurde im Rahmen einer Raumanalyse zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung als bestgeeigneter Standort ermittelt. Die Raumanalyse liegt als Anlage zur Begründung dem vorliegenden Bebauungsplan bei. Die Raumanalyse enthält zudem eine Plandarstellung der untersuchten Standortalternativen. Die Herausnahme bisheriger gewerblicher Bauflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. der parallelen FNP-Änderung. Allerdings soll mit der Gewerbegebietserweiterung in Derching die gewerbliche Entwicklung hier konzentriert werden. Mittelfristig wird die Stadt Friedberg prüfen, ob damit an anderer Stelle bisher ungenutzte gewerbliche Bauflächen wieder rückgeführt werden können.

A-5) Landratsamt Aichach-Friedberg, Brandschutzdienststelle/02.02.2018

Die Hinweise der Brandschutzstelle zum abwehrenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die einzuhaltenden technischen Regeln wird in die Begründung aufgenommen.

A-6) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/20.02.2018

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 22.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Für das Plangebiet liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Für das bestehende, südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, 26. Juni 2008 und 1. Juli 2009). Aufgrund der Gleichartigkeit des geologischen Untergrundes sowie der räumlichen Nähe können die Ergebnisse der Untersuchung auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zu den Baugrunduntersuchungen im Mai 2008 und im Frühjahr 2009 wurde der Grundwasserspiegel im angrenzenden Gewerbegebiet in Tiefen zwischen etwa 0,4 m und 1,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es konnte festgestellt werden, dass die Höhe des Grundwasserstandes nach Norden hin leicht abnimmt. In der Satzung des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zu empfohlenen Schutzvorkehrungen bei der Errichtung von Gebäuden ergänzt.

Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage Ach der Stadt Friedberg ist in der Lage, die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen und ausreichend zu reinigen. Schmutzwasser soll der Kanalisation zugeleitet werden. Der hierfür neu zu errichtende Kanal wird hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert werden. Die Anregungen betreffen jedoch nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern beziehen sich auf die nachfolgenden Ausführungsplanungen.

Niederschlagswasserversickerung



Festsetzungen, nach denen unverschmutztes Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Der Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser (Einleiten in die Kanalisation) ist bereits im Bebauungsplan geregelt.

A-7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Augsburg/08.02.2018

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Zur klaren Abgrenzung zwischen Gewerbeflächen und landwirtschaftlicher Nutzung ist bereits eine Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Norden im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist innerhalb dieser Flächen bestimmt, dass Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe > 2 m in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen sind.



A-8) Regierung von Schwaben, Augsburg/05.03.2018

Regionaler Grünzug

Nach Einschätzung der Regierung von Schwaben sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass durch das geringfügige Hineinreichen des geplanten gewerblichen Bauvorhabens in den Unschärfbereich des regionalen Grünzugs für den Bereich Friedberger Au dessen Funktionen (die großflächige (Grün-)Gliederung des großen Siedlungsraumes Augsburg, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung) beeinträchtigt werden. Der Hinweis der Regierung von Schwaben, dass dem Bebauungsplan die regionalplanerischen Festlegungen zum regionalen Grünzug somit nicht entgegenstehen wird zur Kenntnis genommen.

Einzelhandelsagglomerationen

Die Ansiedelung von Einzelhandelsagglomerationen ist für das geplante Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen ergänzt.

A-9) Regionaler Planungsverband Augsburg/06.03.2018

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 06.03.2018 wird zur Kenntnis genommen. Eine Behandlung der Anregung erfolgt über die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 05.03.2018.

A-10) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München/21.02.2018

Aufgrund der Ausführungen des bayer. Landesamt für Denkmalpflege bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

A-11) Deutsche Telekom Technik GmbH/29.01.2018

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 29.01.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern beziehen sich auf die nachfolgenden Ausführungsplanungen. Im Zuge der Ausführungsplanungen wird der Hinweis berücksichtigt.

A-12) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Schwaben, Augsburg/26.02.2018

Die Stellungnahme des Bauernverbandes vom 26.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Flächenverbrauch

Der gewählte Standort für ein Gewerbegebiet wurde im Rahmen einer Raumanalyse zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung als bestgeeigneter Standort ermittelt. Die Raumanalyse liegt als Anlage zur Begründung dem vorliegenden Bebauungsplan bei. Diese Erweiterung des Gewerbegebiets stellt der Analyse zu Folge voraussichtlich eines der letzten Potentiale zur Gewerbeansiedlung in Friedberg dar.

PIK-Maßnahmen

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - Landratsamt Aichach-Friedberg ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich über produktionsintegrierte Kompensations-



Maßnahmen (PIK) nicht möglich, da diese für vorliegenden Bebauungsplan keinen ausreichenden Ausgleich darstellen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt daher nicht über PIK-Maßnahmen.

Weg entlang des Siebenbrünnelgrabens

Um eine ungehinderte Nutzung des Weges zu ermöglichen, wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um 2 m nach Westen verkürzt.

Baumpflanzungen

Bei dem festgesetzten Mindestabstand von 4 m zwischen Baumpflanzungen und landwirtschaftlichen Flächen ist davon auszugehen, dass ein Lichtraumprofil von 4 m gegeben ist.

Immissionen aus angrenzender Landwirtschaftlicher Nutzung

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen wird im Bebauungsplan als Hinweis ergänzt, dass aufgrund der Bewirtschaftung mit Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen zu rechnen ist.

A-13) Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/21.02.2018

Die Firmenbezeichnung „Stadtwerke Augsburg Energie GmbH“ wird in der Begründung durch „swa Netze GmbH“ ersetzt.

A-14) Bund Naturschutz, Ortsgruppe Friedberg/25.01.2018

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 25.01.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Grünzug

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vom 05.03.2018 reicht die geplante Gewerbegebietserweiterung nur geringfügigen in den Unschärfbereich des regionalen Grünzuges hinein. Durch das im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet geringere Ausmaß der geplanten Gebäude, kann von einer untergeordneten Bebauung gesprochen werden. Die Funktionen des Grünzuges in seiner Gesamtheit werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die großflächige (Grün-)Gliederung dieses großen Siedlungsraumes Augsburg, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung nicht beeinträchtigt.

Standortwahl

Auf Grund fachbehördlicher Vorgaben wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft, welche Flächen im Hinblick auf ein langfristiges und großräumiges Planungskonzept für die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Friedberg grundsätzlich zur Ansiedlung von Gewerbegebieten geeignet sind.

Die Ermittlung möglicher Gewerbebestandorte erfolgte mittels einer Raumanalyse, die flächendeckend das gesamte Gebiet der Stadt Friedberg in einer Größenordnung von 8.121 ha umfasst. In einer mehrstufigen Untersuchung wurden grundsätzlich ungeeignete Flächen ausgeschlossen (Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Naturschutzgebiet usw.) und



potenziell geeignete Flächen identifiziert. Die letztendlich in Frage kommenden Gebiete wurden anhand von Gunst-/Ungunstfaktoren (z. B. Erschließung, Topografie, Vermeidung der Zersiedelung, Flächenverfügbarkeit usw.) vergleichend gegenübergestellt und bewertet. Im Zuge der ersten Stufe der Raumanalyse verblieben 3 Standorte, die sich potenziell für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes eignen.

Im Ergebnis der weiteren Detailabstimmung, nach Abwägung aller Standortfaktoren und unter Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Vorgaben hat sich die Stadt Friedberg dafür entschieden, eine künftige gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Derching-West zu konzentrieren. Innerörtliche Potentialflächen stehen nicht zur Verfügung.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Um diesem landesplanerischen Ziel gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Durch die Anordnung einer breiten Grünzone als Ortsrandeingrünung an den Rändern des Plangebietes ist die für eine gewerbliche Nutzung zulässige Fläche auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem wird durch die Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen. Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ortsrandeingrünung) die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft forciert.

Grundwasser

Für das Plangebiet liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Für das bestehende, südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, 26. Juni 2008 und 1. Juli 2009). Aufgrund der Gleichartigkeit des geologischen Untergrundes sowie der räumlichen Nähe können die Ergebnisse der Untersuchung auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zu den Baugrunduntersuchungen im Mai 2008 und im Frühjahr 2009 wurde der Grundwasserspiegel im angrenzenden Gewerbegebiet in Tiefen zwischen etwa 0,4 m und 1,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es konnte festgestellt werden, dass die Höhe des Grundwasserstandes nach Norden hin leicht abnimmt. Die Kosten für die Erschließung und Bebauung des Gebietes werden folglich auf vergleichbarem Niveau wie beim südlich angrenzenden Gewerbegebiet liegen. In der Satzung des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zur empfohlenen Bauausführung von Gebäuden zum Schutz gegen Grundwasser ergänzt.

Artenschutz

Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht abschließend vor. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert. Zudem wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Umweltbericht integriert. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung inklusive Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Anhand dieser Bilanzierung soll ein Konzept zur angemessenen naturschutzrechtlichen Kompensation zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgestellt werden. Bei der Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes werden die spezifischen



Anforderungen des Kiebitz in besonderem Maße berücksichtigt. Da der Kiebitz nicht als standorttreu gilt, können mit geeigneten Flächen und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maße Ersatzquartiere für den Kiebitz bereitgestellt werden. Die Durchführung eines Monitorings sowie eines Risikomanagements werden im Bebauungsplan festgesetzt.

A-15) Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Aichach-Friedberg e. V./15.02.2018

Die Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz vom 15.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes lagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht abschließend vor. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert. Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung inklusive Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Anhand dieser Bilanzierung soll ein Konzept zur angemessenen naturschutzrechtlichen Kompensation zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgestellt werden. Aufgrund einer im Jahr 2017 durchgeführten Überblickkartierung ist bekannt, dass im Plangebiet und auf umliegenden Flächen Nahrungshabitate für die Kiebitz-Population der Friedberger Au bestehen. Im Rahmen der Überblickkartierung konnte für ein Grundstück im Plangebiet auch ein Brutnachweis des Kiebitz erbracht werden. Bei der Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes werden die spezifischen Anforderungen des Kiebitz in besonderem Maße berücksichtigt. Die Durchführung eines Monitorings sowie eines Risikomanagements werden im Bebauungsplan festgesetzt.

A-16) bayernets GmbH, München/30.01.2018

Die Gashochdruckleitung Anwalting-Kissingen (AK13/1300) DN500/PN70 ist bereits im Bebauungsplan mit einem 8 m breiten Schutzstreifen dargestellt. Es wird als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt, dass alle Maßnahmen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, zu unterlassen sind.

A-17) Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt/27.02.2018

Die Anregungen der Stadt Augsburg werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Eine Eingrünung des Plangebietes ist im Bebauungsplan bereit berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden anhand der Bilanzierung zum Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Immissionsschutz

Die nächsten Immissionsorte auf Augsburger Flur werden im Schallgutachten ergänzt. Aufgrund der Entfernung von ca. 1,3 km bzw. ca. 1,7 km wird auf eine Darstellung der Immissionsorte Derchingerstraße auf Augsburger Flur und Tierheim Lechleite (Friedberg) in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet.

A-18) HBE Handelsverband Bayern e.V., Augsburg/29.01.2018

Die Ansiedelung von Einzelhandelsagglomerationen ist für das geplante Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen ergänzt.



A-19) Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach/22.02.2018

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B-1) Bürgerschreiben/06.02.2018 [REDACTED]

Die Stellungnahme vom 06.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Das schalltechnische Gutachten wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg geprüft und beurteilt. Laut deren Stellungnahme werden die Vorgaben und Richtwerte eingehalten. Im Zuge der Baugenehmigung eines Bauvorhabens im Gewerbegebiet ist ein eigenes schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Auf die daraus resultierenden Lärmpegel wird ein Puffer von 2 dB(A) addiert, um die Witterungseinflüsse zu berücksichtigen. Dieser Puffer ist in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung nicht eingerechnet, da dies sonst zu einer Doppelberücksichtigung führen würde.

B-2) Bürgerschreiben/26.02.2018 [REDACTED]

Die Stellungnahme vom 26.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt bzw. geändert. Somit ist der Bebauungsplan nicht lediglich als Vorentwurf oder gar Planungskonzept zu sehen. Es handelt sich hierbei von der planerischen Tiefe her um einen qualifizierten Bebauungsplan, welcher detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen enthält. Zudem werden darüberhinausgehende Festsetzungen getroffen, z.B. zu grünordnerische Maßnahmen.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vom 05.03.2018 reicht die geplante Gewerbegebietserweiterung nur geringfügigen in den Unschärfbereich des regionalen Grünzuges hinein. Durch das im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet geringere Ausmaß der geplanten Gebäude, kann von einer untergeordneten Bebauung gesprochen werden. Die Funktionen des Grünzuges in seiner Gesamtheit, dazu zählt beispielweise die Frischluftzufuhr, werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere werden die großflächige (Grün-)Gliederung dieses großen Siedlungsraumes, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge für Kurzzeiterholung nicht beeinträchtigt.

Laut BauNVO §8 Abs. 1 sind im Gewerbegebiet nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Stark produktionsemittierende Betriebe, die unter die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung fallen, sind somit unzulässig. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente erfolgt zudem eine Einschränkung des Fahrverkehrs und somit der Luftbelastung. Des Weiteren stellt das Bauvorhaben laut Einschätzung der Regierung von Schwaben keinen überörtlichen Raumeingriff dar, von dem bei einer übermäßigen Luftbelastung durch Abgase etc. auszugehen wäre.

Der Vorschlag zur Fernwärmenutzung über die Müllverbrennungsanlage der Stadt Augsburg wird zur Kenntnis genommen und an die Stadtwerke Friedberg weitergeleitet.

Die Bodenversiegelung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eingeschränkt. Dadurch und durch die Verwendung



wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen wird einer zu hohen Versiegelung entgegengewirkt. Die Eingrünung von Dach- und Fassadenflächen wird nur mit einem Drittel auf die Herzustellende Grünfläche angerechnet, sodass in jedem Fall eine teilweise Begrünung des Grundstücks notwendig ist.

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist allgemein während der Bauphase im rechtlich vorgegebenen Rahmen mit Emissionen zu rechnen.

Für das Plangebiet liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Für das bestehende, südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Kling Consult, 26. Juni 2008 und 1. Juli 2009). Aufgrund der Gleichartigkeit des geologischen Untergrundes sowie der räumlichen Nähe können die Ergebnisse der Untersuchung auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zu den Baugrunduntersuchungen im Mai 2008 und im Frühjahr 2009 wurde der Grundwasserspiegel im angrenzenden Gewerbegebiet in Tiefen zwischen etwa 0,4 m und 1,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es konnte festgestellt werden, dass die Höhe des Grundwasserstandes nach Norden hin leicht abnimmt. In der Satzung des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zu empfohlenen Schutzvorkehrungen bei der Errichtung von Gebäuden ergänzt.

Bereits das vorhandene Gewerbegebiet und die weiterhin stark vorhandene Nachfrage nach Flächen zeigen, dass Gewerbebetriebe diese Mehrkosten zu ihren Lasten nicht scheuen.

C-1) Stadt Friedberg, Finanzreferat /05.03.2018

Der mit Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 Nr. 2017/278 zur 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching beschlossene Geltungsbereich wird dahingehend geändert, dass die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 478 Gemarkung Derching reduziert wird.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur FNP-Änderung und Aufstellung eines Beb.Planes	09.07.2015 PUA
Änderungsbeschluss	19.10.2017 STR
Entwurfsanerkennung	14.12.2017 STR
Frühzeitige Beteiligung	bis 26.02.2018

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

A) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, 05.03.2018
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz/14.02.2018
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz/19.02.2018
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister/22.02.2018
5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Brandschutz/02.02.2018
6. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/20.02.2018
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Augsburg/08.02.2018
8. Regierung von Schwaben, Augsburg/05.03.2018
9. Regionaler Planungsverband Augsburg/06.03.2018
10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München/21.02.2018
11. Deutsche Telekom Technik GmbH/29.01.2018
12. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Schwaben, Augsburg/26.02.2018
13. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/21.02.2018
14. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Friedberg/25.01.2018
15. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Aichach-Friedberg e. V./15.02.2018
16. bayernets GmbH, München/30.01.2018
17. Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt/27.02.2018
18. HBE Handelsverband Bayern e. V., Augsburg/29.01.2018
19. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach/22.02.2018

20. Industrie- und Handelskammer für Schwaben und Augsburg/01.02.2018
21. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg/26.02.2018
22. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/02.02.2018
23. Polizeiinspektion Friedberg/26.01.2018
24. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/08.02.2018
25. Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg/25.01.2018
26. Gemeinde Affing/01.02.2018
27. Gemeinde Obergriesbach/23.02.2018



Die unter A-20) bis A-27) genannten Behörden haben keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit

1. Bürgerschreiben/06.02.2018
2. Bürgerschreiben/26.02.2018

C) Zusätzliche Beschlüsse

1. Stadt Friedberg, Finanzreferat/ 05.03.2018

Die Stadt Friedberg konnte sich nur eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 478 der Gem. Derching sichern. Der mit Änderungsbeschluss vom 19.10.2017 beschlossene Geltungsbereich umfasst eine größere Teilfläche, welche nicht zusätzlich gesichert werden konnte. Somit ist eine Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich. Dieser wird im Norden in der Tiefe um 5 m reduziert, so dass die m²-Zahl der gesicherten Fläche eingehalten wird.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3. Darstellung Änd. Geltungsbereich zum 19.10.2017
4. Geltungsbereich 26.07.2018
5. Plan Fassung 14.12.2017
6. Satzung Fassung 14.12.2017
7. Begründung Fassung 14.12.2017