



Beschlussvorlage 2019/324	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	02.10.2019	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/21.08.2019, 03.09.2019, 11.09.2019, 13.09.2019

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 03.09.2019, 11.09.2019, 13.09.2019 werden zur Kenntnis genommen.

Es wird eine erneute Auslegung auf Grund des fehlenden Umweltberichtes und der Bekanntmachung durchgeführt.

Immissionsschutz

Die Begründung wird um die Ausführung ergänzt, dass die Hofstelle im Plangebiet nach Satzungsbeschluss nicht weiterhin betrieben wird. Dies ist auch bereits vertraglich gesichert. Somit sind keine weiteren Angaben zur Verträglichkeit zwischen der Hofstelle und dem Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan erforderlich.

Kreisjugendamt

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes wurde bei der Bedarfsplanung der Kindertagesstätten Plätze berücksichtigt. Die Stellungnahme wird an die zuständige Abteilung weitergeleitet.

A-2) Polizeiinspektion Friedberg/14.08.2019

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 14.08.2019 wird zur Kenntnis genommen. In dieser wird auf die Stellungnahme vom 21.02.2018 verwiesen. Die Hinweise zur Anlage der Verkehrsflächen sind durch die Erschließungsplanung zu beachten.

A -3) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/12.08.2019

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 12.08.2019 wird zur Kenntnis genommen. Der Unterzeller Bach konnte nicht in die Planzeichnung übernommen werden, da dieser derzeit nicht vermessen ist. Auf Grund dessen ist man mit dem Wasserwirtschaftsamt übereingekommen, dass als Hinweis zum Bebauungsplan eine Darstellung des Unterzeller

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



Baches aufgenommen wird. Im Zuge des Umlegungsverfahrens soll der Unterzeller Bach dann eingemessen werden. Dies wurde bereits mit dem Vermessungsamt abgestimmt.

A -4) Bayerischer Bauernverband/29.08.2019

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 29.08.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrssituation

Aus Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wurde die Straßenbreite im Vergleich zur ersten Planung von 5,50 m auf 6 m verbreitert. Die geplante Fahrbahnbreite von 6,0 m ermöglicht gemäß RAS 06 einen Begegnungsverkehr LKW / LKW (Breite: min. 5,90 – 6,35 m). Zudem ist auf der Nordseite noch der teilweise überfahrbare 1,0 m-Streifen vorhanden. Des Weiteren wurde auch die Durchfahrtsbreite an der Querungshilfe von 3 m auf 3,50 angepasst, um den Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu erleichtern. Eine weitere Verbreiterung der Erschließungsstraße wird als nicht angemessen bewertet.

Die bereits bestehenden Problematiken in der Unterzellerstraße außerhalb des Plangebietes sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Grünanlagen

Die Baumpflanzung entlang der Unterzeller Straße ist nicht nur aus ökologischer Sicht dringend geboten, sondern auch aus ortsplanerischer Sicht, um hier den dörflichen Charakter der Siedlungserweiterung zu bewahren. Somit wird aus städtebaulichen Gründen an der geplanten öffentlichen Durchgrünung des Plangebietes festgehalten. Die vorgeschlagene Verschiebung der Bepflanzung entlang der Unterzeller Straße stellt keine Lösung dar, da hierdurch nicht der Anschein eines Straßenbegleitgrünes erweckt wird. Zudem ist die plangemäße Umsetzung der Pflanzung sowie deren langfristiger Erhalt nur auf öffentlichen Flächen tatsächlich gesichert.

Um dem gegebenen Straßenraum gerecht zu werden, ist hier die Pflanzung kleinkroniger Hochstämme vorgesehen. Der Stamm bei Hochstämmen wird schon in der Baumschule aufgeastet, so dass ein hoher Kronenansatz vorhanden ist. Ein weiteres Aufasten im Rahmen der Baumpflege ist möglich. In den Straßenraum hereinragende Äste müssen ggf. eingekürzt werden. Grundsätzlich ist ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 4,50 m.

Es wird südlich der Unterzellerstraße ein Fußweg zwischen den privaten Grundstücken und der Eingrünung eingefügt werden, um eine Wegebeziehung zur Querungshilfe entlang der Unterzellerstraße zu ermöglichen.

Die vorgeschlagene Absenkung des Gehwegborsteines auf der gesamten Länge erscheint nicht sinnvoll, da der dem Fußgänger suggerierte Schutz ohne ein Hochbord nicht vorhanden ist. Zudem würde eine Absenkung eher ein ungewolltes Parken von Fahrzeugen begünstigen. Folglich ist dem Eintrag eines Fußgängerweges zuzustimmen, jedoch wie bereits in der Stellungnahme erwähnt geht trotz verminderter Fahrtgeschwindigkeit eine erhöhte Gefahr von landwirtschaftlichen Gefährten aus. Somit dienen auch die Grünstreifen mit den Baumpflanzungen als Schutz für die Fußgänger.



Die Schaffung eines zusätzlichen Grünstreifens nördlich der Unterzellerstraße als Ausweichstreifen ist nicht möglich, da dort zumindest ein Schutzstreifen eingeplant ist, um mittels der Querungshilfe in das südliche Plangebiet zu gelangen. Eine durchgängige Absenkung des Schutzstreifens wird im Zuge der weiteren Straßenplanung geprüft.

Der Vorschlag bezüglich des absoluten Halteverbotes wurde an die zuständige Abteilung zur weiteren Prüfung übergeben.

Verkehrinsel am östlichen Ende

Wie bereits oben beschrieben ist die Durchfahrtsbreite an der Querungshilfe von 3 m auf 3,50 m verbreitert worden. Ein Überfahren der Insel ist nach aktueller planerischer Sicht nicht vorgesehen, da die Fahrspuren jeweils mit 3,50 m vorgesehen sind. Da die Insel als Querungshilfe vorgesehen ist, soll diese dem Querenden einen Schutz gewähren, was einer Überfahrbarkeit entgegenspricht. Zudem werden auf den Inselköpfen jeweils eine Beschilderung (Pfeil, Bake) vorgesehen. Ob dies jedoch in der abschließenden Planung nochmals geändert wird, kann derzeit nicht abschließend gesagt werden. Wie auch in der Stellungnahme zutreffen ausgeführt ist die Überfahrbarkeit der Querungshilfe nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Bewertung der Ausgleichsfläche

Im Rahmen der Brutvogelkartierung von Herrn Dr. Hermann Stickroth fielen typische Mähwiesenpflanzen auf der Fläche südlich der Unterzeller Straße auf. Eine Bewertung der Fläche gemäß der „Kartieranleitung für die Biotopkartierung in Bayern“ (LfU 2018a) bzw. der „Vorgaben zur Bewertung der Offenland-Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“ (LfU 2018b) ergab, dass die Mähwiese dem Lebensraumtyp „Artenreiche Flachland- Mähwiesen“ (LR6510) zuzuordnen ist. Durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte die Einstufung als "faktisches FFH Gebiet". Der Stadt Friedberg obliegt hier keine fachliche oder sachliche Kompetenz. Die Ausbildung der obigen Pflanzengesellschaften ist nur bei entsprechender extensiver Pflege über einen längeren Zeitraum möglich, kurzfristige Wetterereignisse haben keinen Einfluss auf die Kartierungsergebnisse. Des Weiteren ist es natürlich zutreffend, dass sich durch die extensive Pflege der vergangenen Jahre der Lebensraumtyp "Artenreiche Flachland-Mähwiese" ausbilden konnte. Maßgeblich für die Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung ist allerdings ausschließlich der tatsächliche IST-Zustand. Die Art und Weise, wie der Lebensraumtyp entstanden ist, spielt hierbei keinerlei Rolle. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die "Artenreiche Flachland-Mähwiese" wurde gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003, ermittelt und entspricht somit den rechtlichen Vorgaben nach §13 BNatSchG.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Offenfrontstalles für Jungvieh auf dem Grundstück FINr. 1271 der Gemarkung Wulfertshausen	06.12.2001 PA
Änderungsbeschluss FNP und Aufstellungsbeschluss Beb.Pl.	17.01.2002 STR
Sachstandsbericht	08.04.2002 PA
Sachstandsbericht	06.06.2002 BA (nö)
Aufnahme im Prioritätenliste	21.06.2007 STR
Sachstandsbericht	10.06.2008 PUA (nö) - zurückgestellt
Weitere Vorgehensweise	29.10.2008 PUA (nö)
Weitere Vorgehensweise	23.04.2009 PUA (nö)
Diskussion eines ersten Entwurfskonzeptes als Grundlage für die weitere Planung	19.09.2013 PUA (nö)
Sachstandsbericht	16.10.2014 PUA (nö)
Änderung des Geltungsbereiches	21.07.2016 STR
Konzeption und weitere Vorgehensweise	19.01.2017 PUA
Berichterstattung und Planungsauftrag	04.05.2017 PUA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	25.01.2018 PUA
Öffentliche Auslegung (§ 13 b)	15.02. – 16.03.2018
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	19.06.2018 PUA
Empfehlung zum Wechsel vom beschleunigt. Verfahren ins Regelverfahren	08.11.2018 PUA
Änderung des Verfahrens vom beschleunigten	13.12.2018 STR



Verfahren zum Regelverfahren

Vorstellung Vorplanung Straße

29.01.2019 BA

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

02.07.2019 PUA

Öffentliche Auslegung (Regelverf.)

08.08. – 13.09.2019

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/21.08.2019, 03.09.2019, 11.09.2019, 13.09.2019
2. Polizeiinspektion Friedberg/14.08.2019
3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/12.08.2019
4. Bayerischer Bauernverband/29.08.2019

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/ 07.08.2019
6. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben/27.08.2019
7. Amt für Digitalisierung und Breitband/10.09.2019

Die unter A-5) bis A-7) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage deshalb nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.