



<b>Beschlussvorlage</b>  <b>2020/247</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	17.09.2020	öffentlich

**45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing zur Errichtung eines Supermarktes im Stadtteil Stätzing**  
**- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -**

**Beschlussvorschlag:**

**A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung/18.02.2020**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 18.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg verweist u.a. auf die Begründung des Flächennutzungsplans, aus der hervorgeht, dass der bestehende Standort des Einzelhandelsmarktes in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Vollsortimenters bietet. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und quantitativ geeignet wäre, als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die Stadt Friedberg hat ein erhebliches Interesse, im Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnahverorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort an der St.-Anton-Straße, der auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka-Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel, hier vor allem die Anforderungen der Barrierefreiheit, berücksichtigt werden. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich), wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den

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



letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind. Neben diesen ausschlaggebenden Gründen für den Wechsel des Grundstückes gestalteten sich die Verhandlungen mit den aktuellen Eigentümern schwierig.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzing wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in der Metropolregion Augsburg die frei werdende Fläche im Innenort nicht brach fallen wird oder ein Leerstand entstehen wird, sondern es ist allgemein anzunehmen, dass sie einer Wiedernutzung zugeführt werden wird.

Der Anregung wird dahingehend stattgegeben, dass eine umfangreiche Begründung zur fachlichen Würdigung der Erforderlichkeit des Eingriffes in landwirtschaftliche Flächen mit in die Verfahrensunterlagen (Begründung Flächennutzungsplan) aufgenommen wird. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Aufwertung durch Schaffung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgen wird.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung wird die Begründung ergänzt.**

## **A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg - Bodenschutzrecht/12.02.2020**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg (Bodenschutzrecht) vom 12.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Um die Bodenverhältnisse ausreichend würdigen zu können, liegt der Stadt Friedberg eine Bodenuntersuchung des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften vom 24.10.2019 vor.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse der im Untersuchungsbereich anstehenden Bodenschichten erfolgten:

- Punktuelle Kampfmittelfreimessung der Bohransatzpunkte vor Bohrbeginn.
- Sechs Bohrsondierungen (BS001 bis BS006) im Rammkernverfahren (Durchmesser 80/60 mm), die bis zu einer Tiefe von 2,3 bis max. 5,3 m u. GOK abgeteuft wurden.
- Fünf schwere Rammsondierungen (RH001 bis RH005) zur Erkundung der Lagerungsdichte bis 1,3 m u. GOK (bei RH001) bzw. sonst jeweils 7,0 m u. GOK nach DIN EN ISO 22476-2.



- Darstellung der Bohrsondierungen in Bohrprofilen und Schichtenverzeichnissen nach DIN 4022/4023.
- Darstellung der Bohr- und Rammsondierungen in drei Profilschnitten AA', BB' und CC'.
- Ein Versickerungsversuch im Bohrloch BS004.
- Bodenmechanische und umweltanalytische Untersuchung ausgewählter Proben.

Die Geländearbeiten erfolgten am 25. und 26.09.2019. Die Bodenansprache nach DIN EN ISO 14688-1 erfolgte durch einen Geowissenschaftler des angeführten Büros.

### **Bewertung der Laborergebnisse**

Der geringmächtige **Oberboden** (Homogenbereich A) und die **anmoorigen Böden** (Homogenbereich C1) enthalten nach derzeitigen Erkenntnissen vereinzelt kleine Ziegelbruchstücke.

Der **Oberboden** wurde in einer Mischprobe T7052-MP1 aus den Aufschlüssen BS002, BS004 und BS006 auf den vollständigen Parameterumfang nach Bayerischem Eckpunktepapier untersucht. Dabei wurde eine Belastung mit **34 mg/kg Arsen** festgestellt, die in die **Zuordnungsklasse Z 1.2** gemäß BayEPP fällt. Ebenso ist der Cyanidgehalt mit 2,0 mg/kg erhöht, liegt jedoch noch im Bereich der Zuordnungsklasse Z 1.1.

Die **anmoorigen Böden** wurden in Mischprobe T7052-MP2 aus den Aufschlüssen BS002, BS003 und BS006 orientierend auf die Parameter MKW, PAK, Schwermetalle und Arsen untersucht. Es wurde eine Belastung mit **23 mg/kg Arsen** festgestellt, die in **Zuordnungsklasse Z 1.1** gemäß BayEPP einzustufen ist. Cyanide wurden in den anmoorigen Böden nicht untersucht. Da diese jedoch häufig mit organischen Anteilen in Zusammenhang stehen, muss davon ausgegangen werden, dass auch Cyanide leicht erhöht sind. Eine Überschreitung des Z 1.1-Grenzwertes von 10 mg/kg Cyaniden ist jedoch höchst unwahrscheinlich, so dass sich an der generellen Einstufung nichts ändern dürfte.

Da es sich jeweils um Mischproben aus drei Beprobungspunkten handelt, sind möglicherweise lokal auch höhere Belastungen möglich.

Der Wiesenkalk (Homogenbereich C2) sowie die quartären Flussschotter (Homogenbereich D) wurden nicht umweltanalytisch untersucht. **Es liegen keine Hinweise auf anthropogene Verunreinigungen vor.**

Die erhöhten Arsengehalte sind höchstwahrscheinlich geogen bedingt. Gemäß der Bodenausgangsgesteinskarte des LfU Bayern mit Angaben zu Hintergrundwerten anorganischer und organischer Schadstoffe in Böden Bayerns befindet sich das Baugrundstück innerhalb einer Region mit geogen bedingt erhöhten Arsengehalten (Bodenausgangsgesteins-Einheit 13 – Flussmergel, Hochflutlehm, Alm und anmoorige Bildungen). Gemäß dieser Veröffentlichung können in Oberböden dieser Region geogene Arsengehalte von bis zu 86 mg/kg auftreten.

Gemäß BBodSchV handelt es sich bei geogen bedingt erhöhten

Schadstoffgehalten nicht um eine schädliche Bodenverunreinigung. Die Arsengehalte im Feststoff überschreiten den Hilfwert 1 von 10 mg/kg gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1. Da jedoch im Eluat nur 8 µg/l Arsen nachweisbar waren, wird der Stufe-1-Wert von 10 µg/l unterschritten. Somit kann nach derzeitigen Erkenntnissen davon ausgegangen werden, dass das in den organischen Böden enthaltene Arsen nur in sehr geringem Maße eluierbar ist und demnach **keine Beeinträchtigung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser** zu erwarten ist.

Hinsichtlich des **Wirkungspfads Boden-Mensch** können für das betreffende Grundstück bei der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandel-Markt die Werte für Industrie- und Gewerbe-Grundstücke angesetzt werden. Der diesbezügliche Arsengrenzwert von 140 mg/kg wird bei weitem unterschritten.



Hinsichtlich der **Verwertung der arsenbelasteten, humusreichen Böden** gelten gemäß Handlungshilfe des LfU die folgenden Maßgaben:

Eine „Verwertung mittels flächiger Geländeauffüllungen im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht [...] ist zulässig für die beiden Alternativen „Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ und „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen von Rekultivierungsvorhaben einschließlich Wiedernutzbarmachung“ unter den Voraussetzungen des § 12 BBodSchV.

Die Verwertung findet vor allem im Garten- und Landschaftsbau, zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei technischen Bauwerken, der Rekultivierung von Abgrabungen, zur Bodenverbesserung und auf landwirtschaftlichen Flächen ihre Anwendung. Sowohl humusreiches als auch humusarmes (mineralisches) Bodenmaterial können entsprechend dem Grundsatz, Gleiches (Bodenmaterial) zu Gleichem‘ verwertet werden.

Die Vorgaben der DIN 19731 zur technischen Durchführung der Aufbringung sind zu beachten. Eine Verwertung von arsenbelastetem Mutterboden bzw. humusreichem Boden im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht kann nur innerhalb eines Gebietes mit erhöhten Arsengehalten stattfinden.“

Generell ist bei der Verwertung der arsenhaltigen Behörden die zuständige Fachbehörde einzubeziehen.

Die bautechnischen Empfehlungen des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften, die in der Bodenuntersuchung beschrieben sind, werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet. Entsprechende Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Zusammenfassend ist die Empfehlung der Suche eines alternativen Standortes aufgrund der Ergebnisse der Bodenprüfwerte nicht erforderlich.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung werden die Hinweise ergänzt.**

### **A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbaumeister/18.02.2020**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg (Kreisbaumeister) vom 18.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg verweist auf die Begründung des Flächennutzungsplans, in der zusammenfassend dargestellt wird, dass der geplante Lebensmittelvollsortimentermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

Seitens der Regierung von Schwaben, hier durch das SG Höhere Landesplanungsbehörde, wurde bestätigt, dass die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.



Bezüglich Flächenverbrauch und dem angeführten Minimierungsgebot verweist die Stadt Friedberg auf die fachliche Würdigung zum Sachgebiet Bauleitplanung des Lamdratsamtes Aichach-Friedberg (A-1).

Die Stadt Friedberg verweist u.a. auf die Begründung des Flächennutzungsplans, aus der hervorgeht, dass der bestehende Standort des Einzelhandelsmarktes in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Vollsortimenters bietet. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und quantitativ geeignet wäre, als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die Stadt Friedberg hat ein erhebliches Interesse dem Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnahversorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort an der St.-Anton-Straße, der auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Stadtteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel, vor allem Belange der Barrierefreiheit, berücksichtigt werden. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich) wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Eine zweigeschossige Lösung mit Tiefgarage wurde am „alten Standort“ von Seiten Edeka abgelehnt. Die aktuellen Marktkonzepte für ländliche Teilbereiche legen großen Wert auf die Sichtbarkeit der Parkflächen, damit die Kund\*innen sicher sein können, einen Stellplatz zu finden. Tiefgaragenlösungen werden von Edeka nur in urbanen Räumen mit einem höheren Anteil an Laufkundschaft realisiert. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wurde ein solches Konzept daher nicht weiter verfolgt.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in der Metropolregion Augsburg die frei werdende Fläche im Innenort nicht brach fallen wird oder ein Leerstand entstehen wird, sondern es ist allgemein anzunehmen, dass sie einer Wiedernutzung zugeführt werden wird.



Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels (Barrierefreiheit) und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzing, wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab.

Die Stadt Friedberg nimmt positiv zur Kenntnis, dass wie angeführt, in dem vorliegenden Planfall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, erfreulicherweise großer Wert auf gestalterische Aspekte zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild gelegt wurde.

Wie bereits angeführt, sind die einschlägigen Einzelhandelsziele des LEP berücksichtigt worden. Die Höhere Landesplanung wurde als Behörde beteiligt, und hat die Erfüllung der landesplanerischen Vorgaben bestätigt.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs.**

#### **A-4) Landratsamt Aichach-Friedberg - Wasserrecht/04.02.2020**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg (Wasserrecht) vom 04.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Friedberg liegt zu dem angeführten Sachverhalt ein hydraulisches Gutachten der Fa. SKI vom 08.05.2019 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bereits mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert.

Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und der Retentionsraumverlust minimiert werden.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke im Einzugsbereich des Schmiedgrabens ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Das WWA nimmt hierzu wie folgt Stellung:

*„Der rechnerische Verlust an Rückhaltevolumen für den geplanten Edeka-Markt und die Parkplätze wurde durch das Ingenieurbüro SKI, München mit 3.215 m<sup>3</sup> ermittelt. Der verlorene Retentionsraum kann durch die geplante Abgrabung im Muldensystem und auf der Fläche nordöstlich des Marktes wiederhergestellt werden. Nach den Ausführungsplänen sollen dabei 3.497 m<sup>3</sup> Erdreich abgegraben werden, damit eine mögliche negative Veränderung des natürlichen Rückhaltevolumens am Schmiedgraben nicht eintreten kann.“*



*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und auch um keine Verschlechterung für die Anlieger am Schmiedgraben zu befürchten, sollte der Retentionsausgleich vor der Errichtung des Bauvorhabens hergestellt werden.*

*Laut den planlichen Ausführungen wird die EG-Ebene des Marktes auf einer Höhe von 473,45 m ü. NN errichtet. **(Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die EG-Ebene des Marktes auf einer Höhe von 473,05 m ü. NN festgesetzt ist; bei der Angabe des WWA handelt es sich um einen Tippfehler)** Bei einem Hochwasserstand von 472,95 m ü. NN kann somit von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden.“*

In den textlichen Festsetzungen wird darüber hinaus mit aufgenommen, dass die Geländeänderungen vor Beginn der weiteren Baumaßnahmen abgeschlossen sein müssen.

Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m<sup>3</sup>.

Die Stadt Friedberg stellt in diesem Planfall fest, dass nach § 1 Abs. 7 BauGB die Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt:

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden: s. Begründung zum Flächennutzungsplan S. 8 ff.
2. Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehende Baugebiet an: Der Geltungsbereich grenzt an den bebauten Ortsrand an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind: Die Bedenken können ausgeräumt werden. Im Hochwasserfall findet keine unmittelbare Bedrohung für Menschenleben statt, da der Markt dann nicht zugänglich sein wird. Die Stellplatzflächen sind überflutbar, der Markt wird oberhalb des Hochwasserstandes errichtet. Sachschäden sind allenfalls durch Überflutung der Stellplätze und daraus resultierenden Reinigungsarbeiten zu erwarten.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst: Durch das hydraulische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das aktuelle Retentionsraumvolumen erhalten und sogar um 43 m<sup>3</sup> vergrößert werden kann.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: Das bestehende Retentionsraumvolumen wird durch die festgesetzten Geländeänderungen erhalten bzw. vergrößert. Dies hat vor allen anderen Baumaßnahmen zu geschehen. Daher ist von keiner Verschlechterung auszugehen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt: Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hochwasserschutzanlagen.
7. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet: Der Markt wird hochwassersicher gebaut und umliegend Sickermulden errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird kontrolliert versickert.
8. Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche Schäden sind somit nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst.



**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung wird der Bebauungsplanentwurf angepasst. Es erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs.**

#### **A-5) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/06.02.2020**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg (Untere Naturschutzbehörde) vom 06.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg wird die Grundzüge aus den Bebauungsplanfestsetzungen in die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung übernehmen und somit den FNP Entwurf für das nächste Verfahren aktualisieren.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Der Flächennutzungsplanänderungsentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.**

*Hinweis: Die folgenden Stellungnahmen beziehen sich u.U. nicht auf die Bearbeitungsebene des Flächennutzungsplans, sondern beziehen sich auf die detailliertere Ebene des Bebauungsplans. Aufgrund der Beteiligung im Parallelverfahren soll dennoch eine Abwägung und Würdigung der Stellungnahmen erfolgen.*

#### **A-6) Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde/20.02.2020**

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 20.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zur Verkaufsfläche werden um eine Obergrenze ergänzt.

Das Sortiment wird aktuell bereits indirekt durch die Festsetzung § 1 Abs. 1 Nr. 2 bestimmt: „Zulässig sind: ein Einzelhandelsmarkt als Vollsortimenter...“ Die Bezeichnung wird konkretisiert und statt „Vollsortimenter“ „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

Entsprechend den Anregungen wird die Satzung bzgl. Bezeichnung und Verkaufsflächenobergrenze angepasst.

**Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.**

#### **A-7) Bayerischer Bauernverband/20.02.2020**

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 20.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Die Stadt Friedberg verweist auf die zwei vorliegenden Gutachten zur Hydraulik und zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Im Zuge der Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasser- sowie Niederschlagsabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anlieger des Schmiedgrabens ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Der Retentionsraum kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m<sup>3</sup>.

Durch die Erstellung einer Niederschlagswasserberechnung konnte zudem nachgewiesen werden, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann.

Mit der Anwendung der Empfehlungen der Gutachten in der Ausführungsplanung kann gewährleistet werden, dass sich das vorhabenbedingte Niederschlagswasser nicht auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ablaufen wird.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs.**

#### **A-8) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/10.02.2020**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Der Vorhabensträger wird für die Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen.

**Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.**

#### **B-1) BürgerIn 01/18.02.2020**

Die Stellungnahme der/s Bürgers/in vom 18.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.



Nachdem das Vorhabengrundstück die Fl. Nr. 523 in der vorliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keinen landwirtschaftlichen Anwandweg enthält, kann und wird dieser auch nicht beseitigt werden können.

Die Fahrspuren der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeigen im Luftbild eine zusammenhängende Bewirtschaftung der Fl. Nr. 533/25, 520 und 523. Somit ist davon auszugehen, dass wie bisher entweder über die Fl. Nr. 533/25 oder die Fl. Nr. 519 und 518 angefahren werden kann. Direkt von der St.-Anton-Straße über die Fl. Nr. 523 ist aufgrund der entlang der gesamten Straße verlaufenden Böschung keine direkte Zufahrt auf die Fl. Nr. 520 möglich, auch nicht für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Dadurch erklärt sich, wieso ausweislich der Fahrspuren Fl. Nr. 520 bislang über Fl. Nr. 533/25 angefahren wurde. Es fehlt somit an einer tatsächlichen Zufahrtsmöglichkeit.

Außerdem wird darauf hinweisen, dass im Grundbuch keinerlei Geh- und Wegerecht zu Gunsten der Eigentümer der Fl.-Nr. 520 eingetragen sind.

Bei einem gemeinsamen Termin des Vorhabensträgers mit der Eigentümerin am 18.07.2019 konnten alle Bedenken der Antragstellerin ausgeräumt werden.

Das Grundstück wird künftig, wie bis jetzt auch, über den Feldweg (533/25) angefahren.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs.**

### **B-2) BürgerIn 02/01.07.2019 & 11.02.2020**

Die Stellungnahmen der/s Bürgers/in vom 01.07.2019 und 11.02.2020 werden zur Kenntnis genommen.

#### Zur Stellungnahme vom 01.07.2019:

Der Stadt Friedberg liegt zu dem angeführten Sachverhalt ein hydraulisches Gutachten der Fa. SKI vom 08.05.2019 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Grundzügen bereits mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert. Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss minimiert und das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten werden. Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anlieger des Schmiedgrabens ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch eine Geländemodellierung in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.



Dabei wird der Markt über das Hochwasserniveau angehoben und liegt nach Abschluss der Bauarbeiten auf gleicher Höhe wie die St.-Anton-Straße. Die Aufschüttung beläuft sich allerdings auf ca. 80 cm, da vor allem um den Markt herum abgegraben und nicht aufgeschüttet wird.

Bei Umsetzung ist gemäß den Retentionsraumbilanzierungen im Rahmen der durchgeführten Gutachten davon auszugehen, dass der Retentionsraum um bis zu 43 m<sup>3</sup> vergrößert wird. Entsprechend wirkt sich das Vorhaben in Bezug auf die Hochwassersituation und den Retentionsraum im Bereich des Schmiedgrabens positiv aus.

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass durch die Planung des Lebensmittelmarktes ca. 5.120 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt wird. Hinzu kommt die Aufweitung der St.-Anton-Straße. Zudem müssen die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Bei hochverdichteten Flächen, die im Bereich der baulichen Anlagen bei Umsetzung des Vorhabens anfallen, ist mit einer Abnahme der Wasseraufnahmefähigkeit zu rechnen. Entsprechend wird die Planung zum einen so angepasst, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden kann, zum anderen der Retentionsraum erhalten bzw. vergrößert wird, um entsprechende Auswirkungen bei bspw. Starkregenereignissen zu verhindern.

Auf den Grundwasserspiegel hat die Planung keine Auswirkung, dies konnte durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen werden.

Die Stadt Friedberg beabsichtigt, außer der Sicherung der Nahversorgung von Lebensmitteln keine weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Umfeld. Hierbei wird zusätzlich auf die Begründung des Bebauungsplans unter 3.7 verwiesen:

*Die Stadt Friedberg ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendige Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich Baurecht für den konkret beabsichtigten Lebensmittelvollsortimentermarkt im benötigten Umfang schafft; anderweitige Vorhaben sind hier nicht zulässig.*

Entsprechend ist für das Plangebiet lediglich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimentermarkt zulässig. Ein Industriegebiet ist demnach nicht zulässig.

Die Stadt Friedberg verfolgt nicht das Interesse einer weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort.

Die 20-KV-Leitung wird im Bereich der Fl. Nr. 523 als Erdkabel verlegt. Die Planungen hierzu finden derzeit zwischen der LEW und dem Vorhabenträger statt.

Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zur Herstellung, zum Erhalt und zur Pflege der Flächen verpflichtet. Zuwiderhandlung wird gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (s. auch Nr. 6 Bußgeldvorschrift der textlichen Hinweise) geahndet. Darüber hinaus liegt die Erhaltung der Grünflächen sowohl im Interesse des Investors als auch der Edeka als Mieterin zum Erhalt der Attraktivität des Objektes.



Über die Planung wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Darüber hinaus hatten die interessierten Bürger\*innen die Möglichkeit, an den öffentlichen Stadtratsitzungen zu dem Thema teilzunehmen. Neben der Bürgerversammlung wurde über die Planung in der lokalen Presse und im Stadtboten mehrfach berichtet. Die Information der Bürger\*innen geht also über das gesetzliche Mindestmaß hinaus.

#### Zur Stellungnahme vom 11.02.2020 zum Flächennutzungsplan:

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel, vor allem der Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich) wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher, wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels (Barrierefreiheit) und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling, wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab. Hierbei wird vor allem dem Grundsatz des LEP Bayern (1.2.4 G, 1.2.6 G)) Sorge getragen, die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sicherzustellen. Der gegenwärtige EDEKA entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist aufgrund der Lage im Zentrum in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt, um die Nahversorgung des wachsenden Stadtteils Stätzling auch langfristig sicherstellen zu können. Es wird auf die fachliche Würdigung der Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung verwiesen (s. Stellungnahme A-19 in der Beschlussvorlage 2020/2049), entsprechend der ein mehrgeschossiger Bau nicht zielführend ist.

*„Die Stadt Friedberg dankt für die Anregung zur Reduktion des Flächenverbrauches, weist jedoch darauf hin, dass im vorliegenden Fall die Integration des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild, hier insbesondere die Höhen der baulichen Anlage sehr entscheidend sind. Aufgrund der Lage zum höher liegenden Altort hin, scheiden aus Orts- und Landschaftsbildgründen mehrgeschossige Bauten aus. Diese wären nicht mehr verträglich in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.“*



Um die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zu prüfen, wurden alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die untersuchten Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale und fehlenden Flächenverfügbarkeit des Stadtteils Stätzling ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich nicht machbar.

Da die Gemeinde Friedberg im Außenbereich von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist, wird es auch an anderen Orten zu einer entsprechenden Überplanung landwirtschaftlicher Flächen kommen. Mit der Umsetzung des Vorhabens am gewählten Standort wurden die gesamten Ziele und Grundsätze des LEP Bayern verbunden mit den notwendigen Rahmenbedingungen sowie der optimalen Umsetzung beachtet (Begründung Bebauungsplan 3.7).

Der Text der vom Anreger zitiert wird, bezieht sich auf die amtliche Biotopkartierung. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Rodung der Gehölzgruppe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Bzgl. der Anmerkung zum Vorhandensein von Fledermäusen wird in der Satzung eine entsprechende Festsetzung mit aufgenommen.

Darüber hinaus verweist die Stadt Friedberg darauf, dass im Vergleich zur Ist-Situation ein Mehrfaches an Gehölzstrukturen und Bäumen entstehen wird, da diese in dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als neu zu pflanzend auch festgesetzt wurden.

Der Aufbau und die Darstellung der Beeinträchtigung der Schutzgüter sind entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben und des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Landesamtes für Umwelt erstellt worden. Ein Anlass für eine vertiefende naturschutzfachliche Prüfung besteht nicht.

Aufgrund der neuen Erkenntnislage durch die Entwässerungsplanung und die Rückkopplung mit der Hydraulikplanung wird die Beschreibung des Sachverhaltes angepasst. Die Darstellung des Antragstellers ist richtig: Das Hochwasser entsteht weiter südlich durch die Überbelastung der Friedberger Ach bei Hochwasser. Dies wirkt sich auch auf den Schmiedgraben aus, der dann ebenfalls über die Ufer tritt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Verrohrung unter der St.-Anton-Straße einen Engpass für den Abfluss des Wassers darstellt, was durch die hydraulischen Berechnungen nachgewiesen werden konnte.

Die Ackerflächen bieten im Bestand einen Retentionsraum aus. Dieser darf durch die vorliegende Planung nicht verkleinert werden. Dass dies nicht der Fall ist, wurde bereits ausführlich dargestellt.

Wie bereits dargestellt, wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und nicht in den Schmiedgraben eingeleitet.

Ein eventuell folgendes wasserrechtliches Verfahren wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen des Bauantrags durchgeführt. Den Aufwand hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen.



Die Stadt Friedberg entscheidet im Rahmen ihrer Planungshoheit, ob sie ein Vorhaben durchführen möchte, oder nicht. Die Kosten für private Vorhaben sind dabei stets von den Antragstellern zu übernehmen.

Die sich wiederholende Wortwahl ist darauf zurückzuführen, dass bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen in drei Stufen der Erheblichkeit (geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit) unterschieden wird (s. auch Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des LfU).

Der Stadt Friedberg sind keine geplanten Nutzungsänderungen der umliegenden baulichen Anlagen im Außenbereich bekannt. Eine Nutzung im Außenbereich kann ausschließlich gem. der Vorgaben nach § 35 BauGB erfolgen und ist genehmigungspflichtig.

Wie bereits dargestellt, beabsichtigt die Stadt Friedberg aktuell keine weiteren baulichen Entwicklungen entlang der St.-Anton-Straße.

Edeka hat dem Vorhabenträger bereits eine min. 17-jährige Nutzungsdauer vertraglich vereinbart, mit der Option diese auf 30 Jahre zu verlängern.

**Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.**

### **B-3) BürgerIn 03/22.01.2020**

Die Stellungnahme der/s Bürger/s/in vom 22.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung in dem Bebauungsplanentwurf sieht vor, auf der Südseite der St.-Anton-Straße fünf Längsparker als öffentliche Parkplätze zu errichten.

Darüber hinaus stellt der Betreiber außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes die Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Wie oben beschrieben werden befestigte Stellplätze geplant. Der Fußweg südlich erstreckt sich allerdings nur auf den Bereich zwischen Querungsinsel und Eingang des Lebensmittelmarktes. Eine Fortführung des südlichen Fußweges ist aufgrund der geplanten Geländeänderungen nicht möglich.

Im Rahmen der Herstellung der Parkplätze entlang der Straße wird eine entsprechende Kennzeichnung erfolgen, um „wildes Parken“ zu verhindern.

Die Schaffung von Parkplätzen ist im „türkisen Bereich“ aufgrund der geplanten Geländeänderungen und Eingrünungsmaßnahmen nicht möglich.

Eine Verkehrsinsel wie in dem Bebauungsplan festgesetzt, dient in erster Linie einer sichereren Querung der Straße, jedoch auch als Beitrag zur Verlangsamung des Verkehrs. Darüber hinaus



erfolgt eine Verlangsamung des Verkehrs auch durch die Schaffung von zwei Bushaltestellen in diesem Bereich. Außerdem befindet sich dieser Teilbereich künftig bereits innerorts, in einer Tempo 50-Zone. Die Geschwindigkeit von 50 km/h ist für Orts-Hauptstraßen vorgegeben.

Ein Kreisverkehr an dieser Stelle würde dem Hauptanliegen einer sichereren Querung der Straße weniger dienen als eine mittlere Querungsaufweitung der Straße. Zudem ist nicht ausreichend Platz für die Anlage eines Kreisverkehrs vorhanden.

**Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs.**

#### **B-4) BürgerIn 04/07.02.2020**

Die Stellungnahme der/s Bürger/s/in vom 07.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg verweist u.a. auf die Begründung des Bebauungsplans, aus der hervorgeht, dass der bestehende Standort des Einzelhandelmarktes in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Vollsortimenters bietet. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und quantitativ geeignet wäre, als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die Stadt Friedberg hat ein erhebliches Interesse dem Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnahversorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Stadtteils Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird. Darüber hinaus wird im Allgemeinen von einem fußläufigen Radius der Nahversorgung vom 500 m ausgegangen, der einen Großteil des Stadtteils Stätzing abdeckt.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel berücksichtigt werden. Es werden hier vor allem die Entwicklungsziele und Grundsätze des LEP Bayern berücksichtigt, demnach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten ist (1.2.1 Z). Entsprechend sind der barrierefreie Zugang und Einkaufsprozess sicherzustellen. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich), wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme



von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteils Stätzing wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab. Hierbei wird vor allem dem Grundsatz des LEP Bayern (1.2.4 G, 1.2.6 G)) Sorge getragen, die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sicherzustellen. Der gegenwärtige EDEKA entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist aufgrund der Lage im Zentrum in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt, um die Nahversorgung des wachsenden Stadtteils Stätzing auch langfristig sicherstellen zu können. Es wird auf die fachliche Würdigung der Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung verwiesen, entsprechend der ein mehrgeschossiger Bau nicht zielführend ist.

*„Die Stadt Friedberg dankt für die Anregung zur Reduktion des Flächenverbrauches, weist jedoch darauf hin, dass im vorliegenden Fall die Integration des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild, hier insbesondere die Höhen der baulichen Anlage sehr entscheidend sind. Aufgrund der Lage zum höher liegenden Altort hin, scheiden aus Orts- und Landschaftsbildgründen mehr geschossige Bauten aus. Diese wären nicht mehr verträglich in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.“*

Um die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zu prüfen, wurden alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die untersuchten Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Friedberg ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.

Da die Gemeinde Friedberg im Außenbereich von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist, wird es auch an anderen Orten zu einer entsprechenden Überplanung landwirtschaftlicher Flächen kommen. Mit der Umsetzung des Vorhabens am gewählten Standort wurden die gesamten Ziele und Grundsätze des LEP Bayern verbunden mit den notwendigen Rahmenbedingungen sowie der optimalen Umsetzung beachtet (Begründung Bebauungsplan 3.7).

Edeka hat dem Vorhabenträger bereits eine min. 17-jährige Nutzungsdauer vertraglich vereinbart, mit der Option diese auf 30 Jahre zu verlängern.

Da es sich (mit Ausnahme der Gehölzstruktur im Südosten des Plangebietes) um intensiv bewirtschaftete Flächen handelt, ist die Habitataignung der Fläche gering. Die hier vorkommenden Vogelarten haben im räumlichen Umfeld ausreichend viele Ausweichquartiere auf die sie ausweichen können. Aufgrund der festgesetzten Rodungszeiträume kann eine Tötung von hier vorkommenden Vogelarten oder Fledermäusen ausgeschlossen werden. Zudem werden extensive Grünflächen mit neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) festgesetzt (z.T. als Ausgleichfläche), die sich langfristig positiv auf das Schutzgut



auswirken. In Summe können die Auswirkungen somit als mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit gewertet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seitens des Landratsamtes (Unter Naturschutzbehörde) keine zusätzliche artenschutzrechtliche Prüfung / Kartierung der Fläche gefordert wurde. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte anhand der geltenden rechtlichen Bestimmung sowie des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ des LfU.

Wie vom Anreger richtig aufgeführt, handelt es sich bei dem Schmidgraben nicht um einen Entwässerungsgraben zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen; dies wird korrigiert.

Die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes findet gem. § 76 Abs. 2 WHG durch die Landesregierungen und nicht durch die Kommunen statt. Im Rahmen des Konflikterkennungs- und -lösungsauftrags der Bauleitplanung wird der Aspekt des Hochwassers mitbetrachtet, eine Festsetzung kann auf dieser Ebene nicht erfolgen. Ob ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist oder nicht, ist dabei von untergeordneter Bedeutung, da der Belang ohnehin beachtet werden muss.

Der Stadt Friedberg liegt zu dem angeführten Sachverhalt ein hydraulisches Gutachten der Fa. SKI vom 08.05.2019 vor. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bereits mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert. Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und der Retentionsraumverlust minimiert werden.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m<sup>3</sup>.

Die Stadt Friedberg stellt in diesem Planfall fest, dass nach § 1 Abs. 7 BauGB die Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt:

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden: s. Begründung zum Bebauungsplan S. 8 ff.
2. Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehende Baugebiet an: Der Geltungsbereich grenzt an den bebauten Ortsrand an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind: Die Bedenken können ausgeräumt werden. Im Hochwasserfall findet keine unmittelbare Bedrohung für Menschenleben statt, da der Markt dann nicht zugänglich sein wird. Die Stellplatzflächen sind überflutbar, der Markt wird oberhalb des Hochwasserstandes errichtet. Sachschäden sind allenfalls durch Überflutung der Stellplätze und daraus resultierenden Reinigungsarbeiten zu erwarten.



4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst: Durch das hydraulische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das aktuelle Retentionsraumvolumen erhalten und sogar um 43 m<sup>3</sup> vergrößert werden kann.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: Das bestehende Retentionsraumvolumen wird durch die festgesetzten Geländeänderungen erhalten bzw. vergrößert. Dies hat vor allen anderen Baumaßnahmen zu geschehen. Daher ist von keiner Verschlechterung auszugehen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt: Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hochwasserschutzanlagen.
7. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet: Der Markt wird hochwassersicher gebaut und umliegend Sickermulden errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird kontrolliert versickert.
8. Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche Schäden sind somit nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der § 8 WHG nicht mit der Versickerung von Niederschlagswasser, sondern der Entnahme von Wasser aus Gewässern auseinandersetzt. Die Stadt Friedberg vermutet daher, dass sich der Antragsteller auf Art. 18 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bezieht, welcher den Gemeingebrauch von u. a. Niederschlagswasser regelt. Dabei ist die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser nicht erlaubnispflichtig.

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen im Bereich einer Sickermulde innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen versickert. Das verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Parkplätzen wird in separate Sickermulden mit einer entsprechenden Vorfilterung eingeleitet.

Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 24.10.2019 ist eine Versickerung möglich, wenn im Bereich der geplanten Sickeranlage ein Bodenaustausch der überlagernden schwach durchlässigen Schichten der Homogenbereiche A, B und C durch saubere Kiessande mit kf-Werten > 1\*10<sup>-4</sup> m/s erfolgt, um eine ausreichend mächtige Filterschicht herzustellen.

Wie aus dem Entwässerungsplanung ersichtlich wird, haben die Sickermulden einen Abstand von 1,35 m zum Grundwasser. Der Grundwasserstand konnte dadurch genauer bestimmt werden. Er liegt bei 469,75 m ü NN. Die Sickermulde ist bei 471,1 m ü NN geplant. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung zu den Eigentumsverhältnissen ist korrekt, dieser Sachverhalt war zur Aufstellung der Planung nicht bekannt. Es ist deshalb angebracht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Mitte des Schmiedgrabens zu reduzieren.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert.



Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und der Retentionsraumverlust minimiert werden.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Bei Umsetzung ist gemäß den Retentionsraumbilanzierungen im Rahmen der durchgeführten Gutachten davon auszugehen, dass der Retentionsraum um 43 m<sup>3</sup> vergrößert wird. Entsprechend wirkt sich das Vorhaben in Bezug auf die Hochwassersituation und den gegenwärtigen Retentionsraum im Bereich des Schmidgrabens positiv aus.

Das aktuelle Entwässerungskonzept und die hydraulischen Berechnungen wurden bereits mit dem WWA Donauwörth und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.**



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Änderungsbeschluss	06.06.2019 STR (2019/202)
Entwurfsanerkennung	20.11.2019 STR (2019/444)
Frühzeitige Beteiligung	22.01. bis 21.02.2020

**Sachverhalt:**

Der Anlass der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planung des Lebensmittelvollsortimentermarktes im Stadtteil Stätzing der Stadt Friedberg.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für den Planumgriff eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs.3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 im Ortsteil Stätzing geändert.

Auslöser waren die aktuellen, im Vergleich zum Bestand erhöhten Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich aus den gewachsenen Ansprüchen der Kunden ergeben. So wird eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> benötigt, um das Spektrum eines Vollsortimenters bedienen zu können, auch die Mindestanzahl der Stellplätze von 80 Stück, die auch so von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg festgesetzt sind, sind notwendig. Ohne die Neuaufrstellung in Stätzing wird Edeka nach eigener Aussage mittelfristig den Standort Stätzing aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben müssen.

**Standortwahl (s. auch Begründung zum FNP, S. 8 ff.)**

In einer städtebaulichen Studie wurde durch den Investor in einem ersten Schritt die Möglichkeit des Abrisses und Neubaus des bestehenden Edeka-Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße überprüft. Aufgrund der für die gestiegenen Anforderungen eines modernen Edeka-Marktes (Barrierefreiheit, breitere Gänge, niedrigere Regale, max. 2% Neigung des Parkplatzes, Stellplatzanzahl, Sortimentsvielfalt) und der Vorgaben des Ortsrechts und der Verkehrssicherheit (u.a. Stellplatzsatzung, Anlieferungssituation) ist der aktuelle Standort für den Neubau des Marktes ungeeignet und damit die Platzierung des Lebensmittelvollsortimenters an einer anderen Stelle unumgänglich.

Der gewählte Standort in der St.-Anton-Straße erfüllt hierbei alle wichtigen Parameter wie Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit des Grundstücks. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche.



Im Stadtteil Stätzing stehen aktuell keine anderen Grundstücke zur Verfügung, die diesen Rahmenbedingungen gerecht werden.

Die Betrachtung der beiden Standorte im Ortsgefüge zeigt, dass der neue Standort näher am Ortskern und somit an den bestehenden Geschäften (Apotheke, Banken, Friseur etc.) liegt und mehr zu einer ortszentrumsnahen Versorgung beiträgt. Insgesamt kann von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Stadtteile Stätzing, Wulfertshausen und Haberskirch ausgegangen werden, da mit der Neuplanung des Marktes die Verkaufsfläche erhöht und das Sortiment vergrößert wird. Auch wird der neue Markt durch ein integriertes Café als sozialer Treffpunkt dienen und durch die Barrierefreiheit allen Generationen gleichermaßen die Möglichkeit eines komfortablen Einkaufserlebnisses bieten.

#### Planungskonzept (s. auch Begründung zum BP, S. 14 ff.)

Der Neubau stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges nach Westen dar. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Ortsverbindungsstraße und der gegebenen ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Gh. Schloss“ 250m entfernt) weist der gewählte Standort ein hohes Potenzial für die Nahversorgung, sowohl für Stätzing selbst, als auch für die Nachbarstadtteile Wulfertshausen und Haberskirch auf.

Bei der Planung wurde der Bau einer Querungshilfe östlich der Einmündung in die Herbststraße als Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung geschaffen. Zusätzlich werden 5 öffentliche Stellplätze entlang der Straße als ergänzendes Angebot für die Kunden der bestehenden Geschäfte angelegt.

Zudem wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Haltestelle südlich der St.-Anton-Straße zwischen Zugang zum Edeka-Markt und Querungsinsel geschaffen, so dass der Regionalbus im Bereich des neuen Fußgängerweges ebenfalls halten könnte.

Für die Kunden des Lebensmittelvollsortimenters werden westlich des Gebäudes 80 Stellplätze inkl. Behindertenparkplätze, Parkplätze mit Lademöglichkeit für E-Autos und Eltern-Kind-Parkplätze bereitgestellt. Der Parkplatz wird an Sonntagen auch dem Sportverein zur Verfügung gestellt.

Bei Hochwasserereignissen sammelt sich auf der Fläche des Plangebietes das abfließende Oberflächenwasser der südwestlich gelegenen Felder, da die Verrohrung des Schmidgrabens unterhalb der Straße eine Engstelle darstellt. Um durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Abfluss bzw. die Retentionsflächen des Hochwassers zu generieren, wird das Gelände im Osten so abgegraben dass der aktuell bestehende Retentionsraum erhalten bleibt bzw. sogar um 43 m<sup>3</sup> vergrößert wird.

Für den Eingriff müssen gemäß § 18 und § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Die Ausgleichsfläche wurde im Plangebiet gewählt, da sie entlang des Entwässerungsgrabens liegt und sich somit eine Vernetzungslinie für Arten von Nord nach Süd aufbauen lässt. Der geplante Lebensmittelmarkt wird außerdem durch die festgesetzten Pflanzungen heimischer Bäume und Sträucher zu allen Seiten des Plangebiets und mit Blühwiesen attraktiv eingegrünt. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Sickermulde für die Versickerung von Niederschlagswasser geplant.





Während der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

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

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung vom 18.02.2020
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht vom 12.02.2020
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister vom 18.02.2020
4. Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht vom 04.02.2020
5. Untere Naturschutzbehörde vom 06.02.2020
6. Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.02.2020
7. Bayerischer Bauernverband vom 20.02.2020
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.2020
  
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.01.2020
10. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt vom 31.01.2020
11. Polizeiinspektion Friedberg vom 22.01.2020
12. Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt vom 20.02.2020
13. Bayernets GmbH vom 22.01.2020
14. Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt vom 04.02.2020
  
15. Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 13.02.2020
16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 23.01.2020
17. Amt für ländliche Entwicklung vom 14.02.2020
18. SWA Netze vom 21.01.2020

Die unter A-9 bis A-14 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt. Die unter A-15 bis A-18 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben lediglich Hinweise zu betriebseigenen Anlagen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt.

**B) Öffentlichkeit:**

1. BürgerIn 01 vom 18.02.2020
2. BürgerIn 02 vom 01.07.2019 und vom 11.02.2020
3. BürgerIn 03 vom 22.01.2020
4. BürgerIn 04 vom 10.02.2020

**C) Keine Abgabe von Stellungnahmen:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3. Kreisheimatpflegerin



4. Deutsche Telekom AG
5. Augsburger Verkehrsverbund GmbH
6. Angeschriebene BürgerIn 05
7. Angeschriebene BürgerIn 06

**Anlagen:**

1. Stellungnahmen
2. Planzeichnung in der Fassung vom 20.11.2019
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.11.2019