



## LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

### Vorab per E-Mail

Büro OPLA  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6100-2

Ansprechpartner:   
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-373  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: [ira-aic-fdb.de](mailto:ira-aic-fdb.de)

Website: [www.ira-aic-fdb.de](http://www.ira-aic-fdb.de)

Aichach, 18.02.2020

### **Baugesetzbuch – BauGB –; 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 in Stätzling Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

- Anlage:**
- 1 Stellungnahme des Bodenschutzes vom 12.02.2020
  - 1 Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 18.02.2020
  - 1 Stellungnahme des Wasserrechtes vom 04.02.2020
  - 1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.02.2020

Sehr geehrte Frau  
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 17.01.2020 zu oben genanntem Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Verkehrswesen, den Kreisbaumeister und die Landkreisentwicklung beteiligt. Soweit Stellungnahmen abgegeben wurden erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Berücksichtigung.

Sonstiges zu Form und Inhalt:

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vor allem landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dies ist in der Abwägung zwingend zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Aufgrund der vorliegenden Einwendungen ist hierauf besonders zu achten.



LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungsrat

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1, 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

|                                     |                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Stadt Friedberg</b>           |                                                                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Flächennutzungsplan <b>Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes ... südl. der St. Anton Str in Stätzling</b>       |
| <input type="checkbox"/>            | mit Landschaftsplan                                                                                                        |
| <input type="checkbox"/>            | Bebauungsplan<br>für das Gebiet                                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | mit Grünordnungsplan<br>dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/>            | Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan                                                                           |
| <input type="checkbox"/>            | Sonstige Satzung                                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frist für die Stellungnahme 14.2.20 (§ 4 BauGB)                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)                                                                                |

### **2. Träger öffentlicher Belange**

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentlicher Belang <b>Bodenschutzrecht</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |
| Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)<br><br><b>Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Münchener Str. 9, 86551 Aichach; Tel. 08251/92-368</b> |                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Keine Äußerung                                                                                                                                                                     |
| 2.2                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen                                                                                 |
| 2.3                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes                                                                      |
| 2.4                                                                                                                                                                                                         | Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) |
|                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Einwendungen                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)                                                                                                                   |

2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth liegt die geplante Maßnahme gem. der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25, u.a. auch im Umwelt-Atlas Bayern) im Bereich von karbonathaltigen Grundwasserböden (hier: Gley, Humusgley) im Übergang zu flachgründigen Böden (hier: Rendzina). Ein Pürckhauer-Aufschluss im Südosten des Flurstücks wurde als Gley-Vega angesprochen. Nach dem Horizont-Beschrieb ist mit hoch anstehendem Grundwasser und mächtigen, humosen Bodenhorizonten zu rechnen, die tonig-schluffig sind.

Der Standort ist daher **empfindlich gegenüber schädlichen Bodenveränderungen wie bspw. Verdichtungen**. Zudem liegt bei Grundwasserböden der Verdacht nahe, dass **mit geogen bedingt erhöhten Stoffgehalten wie z.B. Arsen zu rechnen** ist, was zu Schwierigkeiten bei der Verwertung des anfallenden Bodens bzw. erhöhten Entsorgungskosten führen kann.

Es sollte daher entweder ein alternativer Standort gewählt werden oder entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Auswirkungen auf den Boden beim Bau so gering wie möglich zu halten. Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Bodens sind Voruntersuchungen (i.R. einer qualifizierten Baugrunderkundung) zu empfehlen.

Aichach, den 12.02.2020

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

### Stadt Friedberg

☒ **45. Änderung Flächennutzungsplan f. d. Bereich d. BPL Nr.3 „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St.-Antonstraße in Stätzing“**

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme \_\_\_\_\_ (§ 4 BauGB)

☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9  
Kreisbaumeister, Tel.-Nr.: 08251/92-313, Fax-Nr.: 08251/92-194

2.1

☐ Keine Äußerung

2.2

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4                                                    | <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.5                                                    | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Stadt Friedberg möchte mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes im Ortsteil Stätzling schaffen. Der rechtswirksame FNP stellt das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar und wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Der neue Lebensmittelmarkt im Ortsteil, an der Pfarrer-Bezler-Straße, soll einem neuen Markt am Ortsrand weichen, da dieser (gemäß Begründung) aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht erweitert und modernisiert werden kann.</p> <p>Selbst wenn die landesplanerischen Voraussetzungen erfüllt wären, wird dieses Vorgehen kritisch bewertet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Flächenverbrauch<br/>Bei einer Siedlungserweiterung auf Flächen, die noch nicht im F-Plan vorgesehen sind, gilt das Minimierungsgebot des §1a Abs.2 BauGB.<br/>Ist für eine nachhaltige Nahversorgung der Bevölkerung eine Vergrößerung und damit eine Verlagerung und zusätzliche Flächeninanspruchnahme tatsächlich erforderlich? Kann durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen die Attraktivität im Ort nicht erhöht werden? Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist eine Herausforderung, die sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich besonderer Lösungen bedarf. Wurde eine natürlich belüftete Parkebene z.B. unterhalb eines Neubaus am „alten Standort“ bereits untersucht? Eine wetterunabhängige und barrierefreie Erschließung würde für potenzielle Kunden ein attraktives Konzept darstellen.</li> <li>2) Das Orts- und Landschaftsbild<br/>Die zunehmende Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Ortsränder entspricht grundsätzlich keiner angemessenen Ortsentwicklung. Harmonisch in die Landschaft integrierte Dörfer und Städte folgen dem Prinzip einer Abstufung der Dichte und Höhe von Gebäuden vom Ortskern zum Ortsrand hin und verzahnen die Siedlung durch Eingrünungsmaßnahmen mit der Landschaft. Große Einzelhandelsprojekte werden diesem Prinzip nur schwer gerecht, wenn auch wie in diesem Fall erfreulicherweise auf gestalterische Aspekte mehr Wert gelegt worden ist.</li> </ol> <p>Der Stadt wird empfohlen, die Planung hinsichtlich der aufgeführten Punkte zu überdenken. Bei dem Vorhaben sind die Einzelhandelsziele des 5.3 LEP einschlägig. Falls noch nicht erfolgt, ist für die landesplanerische Beurteilung zwingend die höhere Landesplanungsbehörde (SG24) der Regierung von Schwaben zu beteiligen.</p> |
| <p>Aichach, 18.02.2020</p> <p>_____<br/>Ort, Datum</p> | <p>BR. _____</p> <p>Kreisbaumeister</p> <p>_____<br/>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41  
Frau

Im Haus

Wasserrecht

Aktenzeichen: 62-6400-3-01243

Ansprechpartner:

Zimmer: 227

Telefon: 08251/92-122

Telefax: 08251/92-480122

E-Mail:

www

Website: [www.lra-alc-fdb.de](http://www.lra-alc-fdb.de)

Aichach, 04.02.2020

### Wasserrecht

Ihr Aktenzeichen: 41-6102-1/2

Antragsteller: Stadt Friedberg

Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Vorhaben: 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 3, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes südl. der St.-Antonstraße

Standort: St.-Anton-Str., 86316 Friedberg

Gemeinde  
Friedberg

Gemarkung  
Stätzling

Flurstücksnummer  
523

### Sachverhalt:

Die Stadt Friedberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes südl. der St.-Antonstraße.

### Stellungnahme:

#### Wasserschutzgebiet (§ 52 WHG):

Der Bebauungsplan liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### Gewässernähe (§ 36 WHG, Art. 20 BayWG):

Das Vorhaben liegt nicht in einem Bereich von 60 m zu einem genehmigungspflichtigen Gewässer. Eine Anlagengenehmigung ist daher für das Bauvorhaben nicht erforderlich.

#### Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG):

Gemäß der Beschreibung im Bebauungsplan liegt der Bereich des geplanten Marktes innerhalb der Grenzen des berechneten Überschwemmungsgebietes der Friedberger Ach für ein hundertjährliches Hochwasserereignis. Ein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt bei der Friedberger Ach nicht vor. Das Verbot zur Ausweisung von neuen Baugebieten nach § 78 Abs. 1 WHG, sowie die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG gelten daher nicht.



Die Stadt Friedberg hat in diesem Fall in Eigenregie nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen, ob durch die Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind. Das Ergebnis dieser Abwägung ist schriftlich darzulegen. Die Aufgabe einer Rückhaltefläche für den Hochwasserabfluss setzt gewichtige Belange voraus, die der Erhaltung entgegenstehen müssen. Enthält die Entscheidung erhebliche Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig oder nichtig.

Kommt die Stadt Friedberg zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen eingehalten sind, ist der verlorengehende Rückhalteraum auszugleichen. Der Ausgleich muss umfangs-, funktions- und zeitgleich stattfinden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind bereits Berechnungen und planliche Darstellungen für den Retentionsraumausgleich enthalten. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sollte prüfen, ob der Ausgleich den fachlichen Anforderungen entspricht.

Der Retentionsraumausgleich muss vor Errichtung der baulichen Anlage (also vor Baubeginn) hergestellt sein. Dabei ist zu beachten, dass für Abgrabungen größerer Art Genehmigungspflichten nach Bau- oder Abgrabungsrecht bestehen.

Wir bitten, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu den fachlichen Belangen zu hören.



## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1 Stadt Friedberg

☒ Flächennutzungsplan 45. Änderung f. d. Bereich d. BPL Nr. 3 ☐ mit Landschaftsplan

☐ Bebauungsplan

für das Gebiet

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 14.02.2020 (§ 4 BauGB)

☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2 Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Aichach-Friedberg  
-untere Naturschutzbehörde-  
Münchener Str. 9  
86551 Aichach

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)

Naturschutz und Landschaftspflege

2. ☐ Keine Äußerung

2. ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2. ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung  
4 nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

Mit der geplanten Änderung soll die Ansiedlung eines Edeka-Marktes vorbereitet werden. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde bereits ein Konzept für die verbindliche Bauleitplanung erarbeitet. Darin sind naturschutzfachlich wichtige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, sowie zum Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft teilweise bereits enthalten. So wird im Bebauungsplan ein Streifen entlang des Schmidgrabens als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Entlang der Übergänge zur freien Landschaft im Süden und Westen wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im vorliegenden FNP-Änderungsplan ist dagegen die gesamte Grundstücksfläche als Sondergebiet ohne jegliche Berücksichtigung landschaftsplanerische Belange und ohne Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Dies wird der vorhandenen Situation nicht gerecht. Auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Grundzüge der naturschutzfachlichen Erfordernisse darzustellen. Dazu gehört zumindest eine angemessene Eingrünung an den neuen Ortsrändern und die Ausgleichsfläche entlang des Schmidgrabens, die dort auch der Aufrechterhaltung der Biotopverbundsituation dient.

☒ Rechtsgrundlagen

Art 141 BV  
§§ 1, 1a, 2 und 5 BauGB  
§§ 1, 2, 3, 18, und 21 BNatSchG  
Art 1 und 4 BayNatSchG

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach  
5 Sachkomplexen,  
jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aichach, 06.02.2020  
Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Geschäftszeichen: 24-4621.1-92/28; 24-4622.8092-21/1



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma  
Büro OPLA  
Otto-Lindenmeyer-Straße 15  
86153 Augsburg

Bearbeiter: E.  
Telefon: (0821) 327-2338  
Telefax: (0821) 327-12228  
E-Mail: [poststelle@reg-schw.bayern.de](mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de)

Augsburg, den 20. Februar 2020

**Stadt Friedberg;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 mit 45. Änderung des Flächennutzungsplans;  
landesplanerische Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Zum Schreiben vom 20.01.2020, Az. FJ

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Friedberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Bereich südlich der St.-Anton-Siedlung im Stadtteil Stätzling zu schaffen. Konkret ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für einen „Einzelhandelsmarkt als Vollsortimenter“ vorgesehen. Laut Titelblatt der textlichen Festsetzungen ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen; laut Begründung steht als Betreiber die Firma Edeka fest. Die Verkaufsflächenbeschränkung ist bislang allerdings ebenso wenig in die Festsetzungen aufgenommen, wie die Konkretisierung des Sortiments auf einen Lebensmittelvollsortimenter. Wir weisen darauf hin, dass die Verkaufsflächenbeschränkung und die genaue Spezifikation als Lebensmittelvollsortimenter aus landesplanerischer Sicht zwingend in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen sind, um unkontrollierbaren Entwicklungen vorzubeugen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

#### Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Friedberg ist im LEP zum Mittelzentrum bestimmt worden und stellt



DIENTSGEBÄUDE: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)  
Außenstellen: Karlstraße 2, Obstmarkt 12, Peutingenstraße 11, Morellstraße 30 d  
BESUCHSZEITEN: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr  
TELEFON (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – TELEFAX (zentral): (08 21) 3 27-22 89  
E-MAIL: [poststelle@reg-schw.bayern.de](mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de) – INTERNET: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL: Haltestellen Stadtwerke, Staatstheater

somit zweifelsohne einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar.

#### Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Südwesten des Friedberger Stadtteils Stätzing. Sowohl nördlich als auch östlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die rd. 250 Meter entfernte Bushaltestelle „Gh. Schloß“. Laut Begründung weist der Standort aufgrund seiner Lage nicht nur ein hohes Potenzial für die verbrauchernahe Versorgung im Stadtteil Stätzing sondern auch in den Stadtteilen Wulfertshausen und Haberskirch auf.

Der Standort entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur Lage in der Gemeinde gemäß LEP-Ziel 5.3.2.

#### Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung für den geplanten Lebensmittelmarkt den Nahbereich der Stadt Friedberg mit rd. 29.800 Einwohnern zugrunde. Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu, die für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25% beträgt.

Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquote und der Struktur- und Marktdaten 2017 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt aus landesplanerischer Sicht am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

Nach alledem können wir Ihnen mitteilen, dass landesplanerische Belange den o.a. Bauleitplanvorhaben dann nicht entgegenstehen, wenn in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die laut vorliegenden Unterlagen geplante Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> aufgenommen wird und der geplante Markt auch in der Satzung als Lebensmittelvollsortimenter bezeichnet wird.

Mit freundlichen Grüßen





**Bayerischer  
Bauernverband**

**Geschäftsstelle  
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg  
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Ansprechpartner: **Frankfurt**  
Telefon: 0821 50228 114  
Telefax: 0821 50228 149  
E-Mail: **Frankfurt**  
BayerischerBauernVerband.de  
Datum: 20.02.2020

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
gt

**Stadt Friedberg – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 mit 45. Änderung des  
Flächennutzungsplans**

- **Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau ,

gegen o.g. Planung bestehen aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch darauf zu achten, dass bei Starkregen das sich ansammelnde Oberflächenwasser auf dem Verfahrensgebiet nicht auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen abfließt.

Mit freundlichem Gruß

*[Handwritten signature]*

✓ Geschäftsführer



**BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung &  
Stadtentwicklung  
Architekten & Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

|              |                    |                 |            |
|--------------|--------------------|-----------------|------------|
| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unsere Zeichen  | Datum      |
|              | 20.01.2020         | P-2020-707-1_S2 | 10.02.2020 |

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg:**

**Bebauungsplans Nr. 3 „Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St.-Anton-Straße in Stätzling“ und 45. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Zuständige Gebietsreferentin:**

**Bodendenkmalpflege: Frau Dr. \_\_\_\_\_**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- ***D-7-7631-0566 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Stätzling.***

- *D-7-7631-0093 - Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit.*
- *D-7-7631-0002 - Töpferei und Ziegelei der späten römischen Kaiserzeit.*
- *D-7-7631-0004 - Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*
- *D-7-7631-0006 - D-7-7631-0128 Straßentrasse der römischen Kaiserzeit.*
- *D-7-7631-0003 - Straßentrassen und Straßenstation der römischen Kaiserzeit.*

Die Nähe zu vielen bekannten Straßentrassen der römischen Kaiserzeit macht eine zeitgleiche Nutzung bzw. Aufsiedlung der umliegenden bzw. dazwischen liegenden Bereiche sehr wahrscheinlich. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Vor allem

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf).

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.



Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

31

18.02.2020

Frau  
Baureferat Verwaltungsstelle M5  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

VEP J 817<sup>2</sup>

Sehr geehrte Fr

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.07.2019. Ich bitte Sie mir mitzuteilen, wie die Zugänglichkeit des Grundstücks Flur Nr. 520, Gemarkung Stätzling im Zuge der Bebauung des Nachbargrundstückes mit einem Lebensmittelmarkt auch für die Zukunft sichergestellt werden kann, bzw. ob ich tätig werden muss um dies sicher zu stellen.

Da bereits der Zugang zu unserem Grundstück vom Ablaßweg aus verkauft wurde, ist zu befürchten, dass, wenn der Rest des Grundstücks an der St. Anton-Straße verkauft wird, keine Möglichkeit mehr besteht, das Grundstück mit der Flur Nr. 520 zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

32 →

Stadt Friedberg

Bauamt

Marienplatz

86316 Friedberg

Affing, 01.07.19

### **Bauvorhaben Edeka Markt in Stätzling St. Anton Straße**

Sehr geehrter "

FNP/45 } STA  
VEP Nr. 3

Die Stadt Friedberg hat am 6.6. eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung eines Supermarktes in Stätzling beschlossen. Wir sind mit dem Grundstück direkter Anlieger. Wir haben die schwierige Hochwassersituation in der Vergangenheit bereits mehrfach durch Wasser im Keller erfahren müssen.

Folgende Bedenken möchten wir hiermit anzeigen:

- Diese Fläche ist stark hochwassergefährdet was der Planer mit einer Aufschüttung von bis zu 1,5 mtr. umgeht.
- Bei einer Versiegelung von mehr als 6000 m<sup>2</sup> fallen bei Starkregen riesige Wassermengen an, die angeblich über Abgrabungen am Schmidgraben (also wieder an unserer Grundstücksgrenze) aufgefangen werden. Wird dieses Wasser über den Schmidgraben abgeleitet? Oder erhöht sich der Grundwasserspiegel durch die Versiegelung?
- Unsere Bedenken sind, daß eine hoch verdichtete Fläche wohl kein Wasser mehr aufnehmen kann oder wird.
- Ist das erst der Anfang, um in der St. Anton Straße weitere Flächen als Industriegebiet auszuweisen?

-Was geschieht mit der 20 KV Leitung die über dem Gebäude verläuft? Wohin wird diese verlegt und wie (Freileitung oder Erdkabel)?

Bei der Bürgerversammlung am 26.6. wurde alles schöngeredet. Bei einem solchen Projekt an dem 3 Eigner (Edeka, der Betreiber und der Investor) auf Gewinnoptimierung ausgelegt sind, wird die Biotoppflege sich auf das Minimale beschränken bzw. gar nicht mehr durchgeführt. Per E-Mail sende ich Bilder von einem 3 Jahre alten Edeka Markt. Da sind alle Bäume außen rum verdorrt bzw. kpl. verschwunden.

Auch die Politik hat es nicht für nötig empfunden, direkt betroffene Anwohner zu informieren bzw. wenigstens anzuhören.

Mit freundlichen Grüßen

I

Handwritten signature

A

{

Einwurf Einschreiben

Stadt Friedberg  
Bauamt  
Marienplatz  
86316 Friedberg



Affing, 11.02.2020

**45. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Neubau Lebensmittelmarkt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer der Flur Nr.            und            j) und direkter Anlieger erhebe ich  
gegen o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan folgende Einwände:

In der Bekanntmachung v. 09.01.2020 schreiben Sie von einer Nutzungsplanänderung  
Teilflächen der Flur Nr. 523 und 517/2 (schwarzer Geltungsbereich im Lageplan). Als  
Miteigentümer der Flur Nr. 517/2 verwundert mich schon daß ich bis heute über das  
Vorhaben nicht informiert bzw. in die Planung mit einbezogen wurde.

In 3.1 LEP Bayern steht klar: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen  
sollen ..... angewendet werden. Wenn für einen Markt mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
9.000 m<sup>2</sup> wertvolle Landwirtschaftsflächen verbraten werden hat niemand einen  
Gedanken an Flächensparen verschwendet.

#### Zu D) Umweltbericht

In 3.1 schreiben Sie daß keine amtlich kartierten Biotope vorhanden sind. Im südlichen Bereich angrenzend an den Schmiedgraben befindet sich sehr wohl ein Biotop. Diese Fläche entstand 1990 bei dem Sturm „Wiebke“ und ist seither ein Kleinod für Fledermäuse und andere schützenswerte Tier- und Pflanzenarten. Es wird seit 30 Jahren weder betreten noch anderweitig genutzt.

Eine allgemeine Bewertung (ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen) ist eigentlich nur eine oberflächliche Ferndiagnose. Hier sollte auch eine naturschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

Schutzgut Wasser 3.4. Sie schreiben hier: „Abfließendes Oberflächenwasser von den Ackerflächen im Süden und Westen des Planungsgebietes fließt in den Schmiedgraben anschließend nach Norden durch eine **Verrohrung** unter der St. Anton-Straße hindurch. Diese bildet eine Engstelle“. Das ist schlicht und einfach nicht korrekt. In den letzten 60 Jahren ist kein einziges mal Wasser von den Ackerflächen in den Schmiedgraben gelaufen. Lediglich beim Pfingsthochwasser sind aus dem vollen Schmiedgraben die Wassermassen in die Ackerflächen gelaufen. Somit hat der Acker als **natürliches Überschwemmungsgebiet fungiert** und eher die „Östlich gelegenen Nachbarn“ vor Schlimmerem geschützt. Meines Wissens ist der Schmiedgraben lediglich ein Überleitungsgraben der Friedberger Ach, in den auch sonst **keiner der Anlieger** Regenwasser bzw. Oberflächenwasser einleiten darf. Auch an der St. Anton-Straße ist keine Verrohrung sondern ein großer Durchlass der bis dato keine Engstelle darstellt.

Wieso wird das Wasser der gesamten Fläche zwingend Richtung Osten (also zur bestehenden Wohnbebauung) geleitet? Ich befürchte, daß wir dann noch mehr in Mitleidenschaft gezogen werden und unsere Keller noch öfter voll sein werden. Ein wasserrechtlichen Verfahren, das beim letzten Bauausschuß angesprochen wurde, finde ich nirgends. Ist hier schon etwas in die Wege geleitet? Wer gibt das in Auftrag? Etwa auch der Investor? Wer zahlt, schafft an?

Bei dem Umweltbericht fällt auch auf daß folgende Wortwahl oft verwendet wird:  
Auswirkungen werden

- 3.1 als gering **einzuschätzen**
- 3.2 als mittel **eingeschätzt**
- 3.3 als mittel **eingeschätzt**
- 3.4 als mittel **eingeschätzt**
- 3.5 als gering **bewertet**
- 3.6 als gering **eingestuft**
- 3.7 als gering **eingeschätzt, geringe Ausdehnung (11.347 m<sup>2</sup>)**
- 3.9 **keine erheblichen** Auswirkungen

Hier werden die Auswirkungen zu 90 % nur **eingeschätzt** also nicht fundiert bewertet bzw. begutachtet. Das ist gefährliches Halbwissen.

Weiter Südlich und westlich befinden sich Landwirtschaftliche Gebäude und Siloanlagen. Diese werden bereits jetzt nicht mehr mit dem Privileg Landwirtschaft genutzt. Es ist logisch, daß diese Besitzer hier die Chance nutzen. Werden diese Gebäude dann folglich auch einer gewerblichen Nutzung zugeordnet?

Wie lange wird es dann wohl noch dauern bis die gesamte St. Anton-Straße bis hin zur AIC 25 zum Gewerbegebiet umgewandelt wird?

Was geschieht mit den Flächen wenn Edeka morgen wieder zusperrrt? Wird der Investor dann eine noch lukrativere Industrieanlage bauen?

Die noch nicht geklärten Fragen zum Bebauungsplan Nr. 3 erhalten Sie gesondert.  
Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Landratsamt zu Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

EDEKA Markt  
im Juli !!!

GARTENLUST  
SCHLOSS  
TAGMERSHEIM  
5-7. JULI  
GARTENLUST.EU





Von:

Gesendet: Dienstag, 5. November 2019 08:42

An:

Betreff: AW: Bauleitplanung EDEKA - WG: Verkehrssituation in Stätzling

Sehr geehrter

Vielen Dank für die umgehende Zusendung der Unterlagen.

Wir haben uns ein paar Gedanken gemacht und möchte Sie gerne daran teilhaben lassen 😊  
Hoffentlich verstehen Sie das wirklich als Feedback, noch dazu ist es unsere ganz persönliche Meinung, die weder mit Nachbarn oder sonstigen Anwohnern oder Anliegern abgesprochen wurde. Uns ist bewusst, dass einzelne Meinungen eben als solche zu bewerten sind und hoffen, dass wir Ihnen dadurch aber noch ein paar Anregungen und vielleicht auch konstruktive Hinweise geben können.

Das erste zu dem wir uns Gedanken gemacht haben ist die Parkplatzsituation.

Im magentafarbenen Bereich ist leider nicht ersichtlich, ob da neue Parkplätze geschaffen werden, oder dürfen die Besucher der Geschäfte auf der anderen Straßenseite in Zukunft auf dem Parkplatz des Supermarkts parken?

Fall dort keine neuen Parkplätze entstehen, sehen wir die Gefahr, dass die Anlieger dort (wieder gewohnheitsmäßig) auf dem Gehweg parken!? Ist das so gedacht, weil sich vorher die Fußgängerüberquerung befindet!? Falls ja fänden wir das problematisch für alle Kirchgänger, die dort (endlich) eine sichere und kurze Möglichkeit hätten auf die andere Straßenseite zu wechseln und dann nicht weiter laufen könnten, da dort Autos parken. Allerdings würden unserer Meinung nach die dort entstehende Parkfläche auch nicht ausreichen. Wenn das so geplant wäre, müsste dort unbedingt gekennzeichnet werden, wo geparkt werden darf oder nicht, nicht dass die öffentlichen Verkehrsmittel dort wegen der Verkehrsinsel keine Chance mehr hätten, vorbeizukommen. Evtl. könnten im türkisen Bereich zusätzliche oder mehr Parkplätze geschaffen werden, um die dortige Lage zu entschärfen, denn wir haben auch die Befürchtung, dass der Weg vom Supermarkt zu den Geschäft an der St.-Anton-Straße „zu weit“ ist. Nicht nur einmal haben wir beobachtet, dass die Anlieger ja nur kurz in die Apotheke müssen und dabei den Gehweg als Parkplatz benutzen, da ein anderer freier Parkplatz an der Straße zu weit entfernt schien.

Ein weiterer Punkt, der uns am Herzen liegt, ist die Verlangsamung des Verkehrs Richtung Ortsmitte. Eine Verkehrsinsel zur Verkehrsberuhigung reicht unserer Meinung nicht aus.

Herr Eichmann hat uns mitgeteilt, dass eine Gesamt-Verkehrskonzept für Stätzling angedacht, aber leider noch nicht umgesetzt werden kann. Schade fänden wir es, wenn man hinterher feststellt, dass evtl. an der blau eingezeichneten Stelle sich ein Kreisverkehr angeboten hätte, dieser aber dann nicht mehr realisiert werden kann. Vielleicht böte sich dieser aber auch an der Kreuzung St.-Anton-Straße und Graf-von-Deuring-Straße an, um dann dort auch eine Weiterführung des Radverkehrs aus Richtung Friedberg zu integrieren. 😊

Vielen Dank für die Gelegenheit vorzeitig in die Pläne einsehen zu dürfen und unsere Anregungen mitteilen zu dürfen.

Wir wünschen Ihnen ein gutes Gelingen bei der weiteren Planung und Durchführung dieses Projektes.

Beste Grüße







(B4)

D – 86316 FRIEDBERG

- Einwurfeinschreiben -

Stadt Friedberg  
Marienplatz 5

86316 Friedberg



07.02.2020

vorab per Mail an: [info@friedberg.de](mailto:info@friedberg.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR: 3

"Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St. Anton-Straße in Stätzling" erhebe ich die nachfolgenden Einwände:

1. zu Abschnitt C Ziff. 4.1 - 4.3 Begründung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben wird mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und den Zielen des Regionalplanes der Region Augsburg (RP 9) begründet. Außerdem wird argumentiert, dass für den Standort konkrete Absichten eines Investors zur Errichtung eines Edeka-Marktes vorliegen, der seinen bestehenden Markt in Stätzling in einen Lebensmittelvollsortimentermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> und 80 Stellplätzen erweitern und wegen der beengten Verhältnisse in der Pfarrer-Bezler-Straße verlagern möchte. Ohne die Einhaltung dieser Vorgaben würde Edeka den Standort Stätzling mittelfristig aufgeben. Der Planer behauptet, dass deswegen - zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling - der Neubau eines Einzelhandelsmarktes an anderer Stelle unumgänglich sei. Bei der gesamten Analyse wird nicht berücksichtigt, dass in der unmittelbaren Umgebung von Stätzling und Wulfertshausen in einem Umkreis von ca. 3 - 4 km, auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar, bereits mehrere Lebensmittelvollsortimentermärkte und Discounter in Augsburg-Lechhausen und Friedberg zur Verfügung stehen. Nachdem Einkäufe in einem Lebensmittelvollsortimentermarkt ohnehin nicht zu Fuß, sondern mit einem Verkehrsmittel getätigt werden, ist ein zusätzliches Angebot in Stätzling nicht erforderlich. Sollte sich nämlich herausstellen, dass ein Lebensmittelvollsortimentermarkt in Stätzling nicht profitabel geführt werden kann, wird der Investor nicht davor zurückschrecken den Markt wieder zu schließen.

2. zu Abschnitt D Ziff. 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Einschätzung des Planers, dass bei der Durchführung der Baumaßnahme auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Umweltauswirkungen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen ist, beruht auf Spekulationen und Vermutungen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt seriös und fundiert beurteilen zu können, ist eine Kartierung der Fläche zwingend erforderlich. Eine allgemeine Beschreibung der Bestandssituation ist hier nicht ausreichend.

3. zu Abschnitt D Ziff. 2.4 Schutzgut Wasser

3.1 Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach

Unter dem Schutzgut Wasser beschreibt der Planer den Schmiedgraben als Entwässerungsgraben der angrenzenden Ackerflächen, der bei Starkregenereignissen überschüssiges Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ableitet. Diese Einschätzung des Planers ist falsch, da aufgrund der geringen Geländeneigung in Richtung Schmiedgraben und der guten Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten selbst bei Starkregen wenig bis kein Oberflächenwasser aus den anliegenden Flächen im Schmiedgraben ankommt. Vielmehr ist der Schmiedgraben ein Überleitungsgraben der Friedberger Ach, der bei starken Hochwasserereignissen einen Teil des Hochwassers ableitet und dabei auch die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen überflutet. Dadurch werden diese Flächen bei Hochwasser der Friedberger Ach als Retentionsraum genutzt. Gemäß § 76 WHG sind diese Flächen als Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach (Gewässer 3. Ordnung) zu definieren. Auch wenn das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach von den zuständigen Stellen bisher noch nicht amtlich festgesetzt wurde, sind die Schutzbestimmungen einzuhalten. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 - 9 beschriebenen Vorgaben eingehalten werden. Das Bauvorhaben stellt deshalb einen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach gemäß § 78 WHG dar. Bei einem derartigen Eingriff in ein Überschwemmungsgebiet gilt in erster Linie das Gebot der Vermeidung. Erst wenn festgestellt werden sollte, dass die öffentlichen Interessen an diesem Standort für einen Lebensmittelvollsortimentermarkt überwiegen, sind Überlegungen anzustellen, wie der Eingriff ausgeglichen werden kann und wie sicherzustellen ist, dass keine negativen Auswirkungen auf umliegende Anlieger entstehen. Hier darf die Frage erlaubt sein, ob es überhaupt öffentliches Interesse am Bau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes in Stätzling gibt (vgl. dazu lfd. Nr. 1), oder ob es sich um rein wirtschaftliches Interesse des Investors handelt. In diesem Fall ist der Standort aufgrund des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach abzulehnen.

### 3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser (Einleitung in den Untergrund) ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Niederschlagswasser, das von befestigten Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen stammt, bedarf in jedem Fall einer geeigneten Vorbehandlung, in Abhängigkeit von der Fahrzeugfrequenz und Durchlässigkeit des Untergrundes. Dabei sind eventuelle Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen. Außerdem ist eine Versickerung nur dann erlaubnisfähig, wenn der Grundwasserabstand unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 Meter beträgt. Bei einem vom Planer geschätzten Grundwasserstand von ca. 1,80 m unterhalb des aktuellen bestehenden Geländes und einem Geländeabtrag von 1 m für den Retentionsraumausgleich, sind die Bedingungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers bereits nicht mehr gegeben. Derart grundlegende Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers können nicht erst im nächsten Verfahrensschritt abgeklärt werden.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde des Weiteren der gesamte Schmiedgraben mit einbezogen, obwohl sich die Hälfte des Grabens, vor meinem Grundstück, in meinem Eigentum befindet; mit der Einleitung des Oberflächenwassers des neuen Bauobjekts bin ich deshalb nicht.

Auch als unmittelbarer Anlieger des Bauvorhabens bin ich aus den oben genannten Gründen gegen den gewählten Standort des Lebensmittelvollsortimentermarktes in Stätzling. Außerdem befürchte ich bei großen Hochwasserereignissen einen größeren Anstieg und eine verzögerte Ableitung des Hochwassers auf dem in meinem Eigentum stehenden Grundstück.

Mit freundlichen Grüßen