



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: 6102-1/2

Ansprechpartner:

Zimmer:

Telefon: 08251 92-373

Telefax: 08251 92-375

E-Mail:

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 19. Feb. 2020

Baugesetzbuch – BauGB –;
Stadt Friedberg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und Stellplätzen südlich der St.- Antonstraße in Stätzing
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage: 4 Plansätze
1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 03.02.2020
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
1 Stellungnahme des Verkehrswesens vom 28.01.2020

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 und den Kreisbaumeister 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
Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Wir empfehlen Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Öffnungszeiten Bauamt

MO|MI|DO|FR 07:30 - 12:30 Uhr

MO|DI|MI 14:00 - 16:00 Uhr

DO 14:00 - 18:00 Uhr



Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Hinweis an die Verwaltung:

Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).

Mit freundlichen Grüßen

Regierungsrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

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 - Stätzling

☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „ Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und Stellplätzen südlich der St.-Anton-Straße in Stätzling “	
☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme 14.02.2020 (§ 4 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang	
Immissionsschutz	
Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164	
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	☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) missverständlicher Text in der Begründung
☒ Rechtsgrundlagen DIN 18005 (Schallschutz in der Bauleitplanung), TA Lärm, BImSchG	
☒ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Anpassung des Begründungstextes unter Nummer 6.10 auf die neue schalltechnische Untersuchung vom 30.09.2019 und Änderung der Begründung auf Seite 18, 2 Absatz	
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 Im Begründungstext wird unter Nummer 6.10 eine schalltechnische Untersuchung vom August 2019 zitiert, die durch die Fassung vom 30.09.2019 aber hinfällig geworden ist. In der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON vom 30.09.2019 wurden die Lärmauswirkungen des geplanten Marktes auf die Nachbarn geprüft. Im (schlechtesten) Ergebnis verursacht die geplante Nutzung an den Immissionsorten Beurteilungspegel von tags/nachts 7 bzw. 3 dB(A) unter den zulässigen Gesamtrichtwerten. Der Passus „Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm“ auf Seite 18 in der Begründung greift vorliegend somit nicht und ist in der Abwägung anzupassen (siehe dazu geänderter Text im Gutachten vom 30.09.2019, Seite 18; Achtung: letzter Absatz auf Seite 17 im Gutachten ist selbst nicht angepasst.). Im Falle der vorliegenden Planung liegen trotz der Unterschreitung der Gesamtrichtwerte um nur 3 dB(A) keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, da keine anderweitigen relevanten gewerblichen Vorbelastungen an den betrachteten Immissionsorten einwirken.
Aichach, 3. Februar 2020	
Umweltschutzingenieurin	

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.

1. **Stadt Friedberg**

☐	Flächennutzungsplan
☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan Nr. 3 Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes ... südl. der St. Anton Str in Stätzing für das Gebiet
☐	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐	Sonstige Satzung
☒	Frist für die Stellungnahme 14.2.20 (§ 4 BauGB)
☐	Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

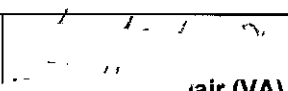
2. **Träger öffentlicher Belange**

Öffentlicher Belang **Bodenschutzrecht**

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)

Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Münchener Str. 9, 86551 Aichach; Tel. 08251/92-368

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

	☐ 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. Es sollten daher entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Auswirkungen auf den Boden beim Bau so gering wie möglich zu halten. Zudem liegt bei Grundwasserböden der Verdacht nahe, dass mit geogen bedingt erhöhten Stoffgehalten wie z.B. Arsen zu rechnen ist. Dies kann zu Schwierigkeiten bei der Verwertung des anfallenden Bodens bzw. erhöhten Entsorgungskosten führen. Voruntersuchungen (i.R. einer qualifizierten Baugrunderkundung) sind daher zu empfehlen. Laut Umweltbericht sind für das Vorhaben umfangreiche Erdbewegungen erforderlich, der Erdaushub soll vom Plangebiet abgefahren werden. Wir empfehlen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (ggf. Umplanung von Bauweise und -gestaltung zur Vermeidung von Bodenaushub, Einsatz bodenschonender Gerätschaften, fachgerechte und möglichst kurze Zwischenlagerung der anfallenden Bodens, Erstellen eines Verwertungskonzeptes vorab). Aichach, den 12.02.2020 Ort, Datum  _____ Marschall (VA) 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

☒ **Bebauungsplan Nr.3** „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und Stellplätzen südlich der St.-Antonstraße in Stätzling“

☐ 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	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)		
	☐ Einwendungen		
	☐ Rechtsgrundlagen		
	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 Die Stadt Friedberg möchte mit dem Bebauungsplan Nr.3 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 (siehe gesonderte Stellungnahme). Die Gestaltung des Supermarktes (siehe Vorhaben- und Erschließungspläne) und die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden grundsätzlich begrüßt. Eine vollständige Darstellung der Ansichten (Nordost, Südost) sollte durch die Stadt jedoch noch eingefordert werden. Eine Fortführung der Holzverkleidung im Attikabereich und eine Rhythmisierung des langen Baukörpers durch vertikale Holzbänder, die ggf. durch weitere Fassadenbegrünungselemente ergänzt werden sind auch für den Bereich mit der geplanten Putzfassade zwingend erforderlich, um den Gesamteindruck des Gebäudes sicherzustellen. Der Stadt wird empfohlen, die Planung hinsichtlich der aufgeführten Punkte zu überdenken.		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="199 1131 774 1285"> Aichach, 18.02.2020 Ort, Datum </td> <td data-bbox="774 1131 1394 1285"> BR , Kreisbaumeister Unterschrift, Dienstbezeichnung </td> </tr> </table>	Aichach, 18.02.2020 Ort, Datum	BR , Kreisbaumeister Unterschrift, Dienstbezeichnung
Aichach, 18.02.2020 Ort, Datum	BR , Kreisbaumeister Unterschrift, Dienstbezeichnung		



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41

Im Haus

Wasserrecht

Aktenzeichen: 62-6400-3-01243

Ansprechpartner:

Zimmer: ---
Telefon: 08251/92-122
Telefax: 08251/92-480122
E-Mail: ---

1-alc-

Website: www.lra-aic-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 verlorengelassene 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 Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1 Stadt Friedberg

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet **Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes ... in Stätzing**

☐ 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

Wir nehmen Bezug auf die Vorabstimmung mit unserem Herrn vom 05.09.2019. Einige Punkte dieser Vorabstimmung wurden in der vorliegenden Planung bisher nicht berücksichtigt. Wir bitten daher erneut, folgende Aspekte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Auf der beplanten Fläche befindet sich ein bisher nicht landwirtschaftlich genutztes Landschaftselement mit Gehölzstrukturen und Altgras- / Hochstaudenbeständen. Entsprechend der amtlichen Feldstücksdaten im iBalis (Nutzungsdaten der Landwirtschaftsverwaltung) beträgt die landwirtschaftlich nicht genutzte Teilfläche knapp 1 000 m². Sollte das betroffene Landschaftselement nicht (vollständig) erhalten werden können, ist es zumindest in der Eingriffsbilanzierung als solches zu berücksichtigen und auszugleichen. In der vorliegenden Planfassung ist eine Berücksichtigung dieser Struktur nicht erkennbar. Vielmehr wird die gesamte Grundstücksfläche als landwirtschaftlich intensiv genutzt bilanziert (vgl. Umweltbericht Ziffer 4. 2).

Erforderlich sind u. E. Korrekturen sowohl bei der Bewertung des Ausgangszustandes der geplanten Baufläche, als auch bei der Anrechnung der Ausgleichsfläche in den Teilen, die aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wurden.

- Innerhalb der Ausgleichsfläche soll unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die gleichzeitige Nutzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung nur dann möglich ist, wenn sichergestellt ist, dass ausschließlich Dachflächenwasser eingeleitet wird. Eine Einleitung z. B. von Niederschlagswasser der Fahr- und Stellplatzflächen muss hier ausgeschlossen werden. Von diesen Flächen abfließendes Wasser führt z. B. im Winter Tausalz mit, was für viele Organismen (u. a. Amphibien) absolut unverträglich ist. Eine Einleitung derartiger Niederschlagswässer in die Ausgleichsfläche muss daher ausgeschlossen werden.

In § 7 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen sind bisher keine Aussagen enthalten, die die Vereinbarkeit von naturschutzrechtlicher Kompensation und vorgesehen Versickerung auf der gleichen Fläche sicher stellen. Wir bitten hier ausdrücklich festzusetzen, dass nur unverschmutztes Wasser von Dachflächen in die Rückhalte- und Versickerungsmulde innerhalb der Ausgleichsfläche eingeleitet werden darf.

- Im Rahmen der Vorabstimmung hatten wir auch darauf hingewiesen, dass die Eingrünung zur freien Landschaft insbesondere Richtung Süden und Westen verstärkt werden sollte, um das neue Gebäude harmonisch in die Landschaft einzubinden. Bei der Prüfung dieser Frage bitten wir zu berücksichtigen, dass das Gelände und damit auch das Gebäude aus Gründen der Hochwassersicherheit deutlich aufgefüllt werden soll. Damit wird eine künstlich überhöhte Situation entstehen, die sich über eine

gemischte Strauch- und Baumpflanzung deutlich besser in die Landschaft integrieren lässt, als nur über einzelne Baumpflanzungen.

☒ Rechtsgrundlagen

Art 141 BV

§§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB

§§ 1, 2, 3, 18, und 21 BNatSchG

Art 1 und 4 BayNatSchG

☐ 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

Alchach, 06.02.2020
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-Stätzing

☐ **Voranfrage**

für das Gebiet:

☒ **Bebauungsplan 3**
für das Gebiet „**Neubau eines Lebensmittelvollsortimenter-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und Stellplätzen südlich der St.-Antonstraße in Stätzing**“

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ **Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

☐ **Sonstige Satzung**

☒ **Frist für die Stellungnahme: 27.04.2016**

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

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

- Verkehrswesen -

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

Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Str. 9, 86551 Aichach, Tel. 08251/92-221

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ 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

Hinweis:

Zum Verkehrskonzept:

Durch die direkte Zu- und Abfahrt des Supermarktes ist dieser unmittelbar über die St.-Anton-Straße erschlossen. Einer Versetzung der Ortstafel kann im Einvernehmen mit der Polizeiinspektion Friedberg zugestimmt werden.

Eine Geschwindigkeitsbeschränkung von ~~derzeit~~ 80 km/h und 60 km/h ist derzeit gegeben. Eine weitere Geschwindigkeitsbeschränkung ist nicht notwendig.

Eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel wird positiv gesehen.

Aus unserer Sicht, kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Aichach, 28.01.2020

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: C
Telefon: (0821) 327-2338
Telefax: (0821) 327-12328
E-Mail: 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 m² 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 m².

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 – 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 sortimentspezifischen 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 sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m² 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 m² aufgenommen wird und der geplante Markt auch in der Satzung als Lebensmittelvollsortimenter bezeichnet wird.

Mit freundlichen Grüßen





WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadt-
entwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-A/C-2662/2020

Bearbeitung +49 (906) 7009-333
Telefax

Datum
20.02.2020

**Stadt Friedberg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungs-
planes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt.

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst circa 1,13 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestim-
mung „Einzelhandel“ vorgesehen. Es ist die Errichtung eines Lebensmittel-
vollsortimentmarktes vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Be-
lange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fach-
fragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bo-
denverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die (eigene) kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden (Baugrundgutachten).

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für eine geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastung / organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 *Kanalnetz und Regenwasserbehandlung*

Der Flächennutzungsplan erhält durch die Änderung ein neues Baugebiet. Die Abwasserentsorgung ist rechtzeitig vor der Ausweisung einer Bebauung aufzuplanen.

Das Baugebiet muss im reinen Trennsystem entwässert werden (vgl. auch § 55 Abs. 2 WHG), weil die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasserkanäle (DN 200) ausschließlich für die Ableitung von Schmutzwasser geeignet sind. Eine Ableitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen, wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 6.6.2) vorgesehen, ist ausgeschlossen.

Die Fläche ist zudem im gültigen Kanalisationsentwurf nicht enthalten.

2.2.1.1 Bestehendes Kanalnetz

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Schmutzwassermengen voraussichtlich aufnehmen, nicht aber das Regenwasser (siehe oben).

2.2.1.2 Mischwasserentlastungen

Die unterhalb liegende Mischwasserentlastung (RÜB 4) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebiets ausreichend dimensioniert.

2.2.1.3 Regenwasserkanäle

Das Niederschlagswasser könnte über eine Regenwasserkanalisation und angemessen gedrosselt dem Vorfluter Schmiedgraben zugeführt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet in diesen Vorfluter wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, weil die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgen kann. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

2.2.1.4 Niederschlagswasserversickerung

Laut Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 6.6.2) soll das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen gesammelt und im Bereich der anzulegenden Retentionsfläche versickert werden. Wir haben erhebliche Zweifel daran, dass dies unter Beachtung der einschlägigen Regeln der Technik (siehe ff.) möglich ist. Nachdem die Retentionsfläche durch Geländeabtrag geschaffen werden soll und das Grundwasser ohnehin schon bezogen auf die natürliche GOK hoch ansteht, kann der aus Gründen des Gewässerschutzes notwendige Abstand einer Sickeranlage zum höchsten mittleren Grundwasser wohl nur dargestellt werden, wenn das Niederschlagswasser flächig oder in einer sehr flachen Sickermulde versickern soll. Hierfür wäre ein großer Platzbedarf nachzuweisen.

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über eine Sickermulde ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Grundwasser- und Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.2 Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 *Unterhaltung*

Im Bereich des Bauleitplanes befindet sich der Schmiedgraben, ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Stadt Friedberg unterhalten wird. Beim Schmiedgraben handelt es sich um einen ehemaligen Umlaufgraben für die Triebwerke in Stätzling und Derching, der wohl früher bei den Ablassterminen als Umgehungsgerinne genutzt wurde. Der Schmiedgraben führt im allgemeinen kein Wasser und wird auch nur bei außerordentlich hohen Abflussgeschehen in der Friedberger Ach zeitweise bespannt. Durch die Bebauung des gewässernahen Umfeldes des Schmiedgrabens in den 60er Jahren kann der Schmiedgraben nicht mehr bespannt werden, ohne dass die umliegenden Kellergeschosse durch infiltriertes Bachwasser oder hohem Grundwasser teilweise geflutet werden.

2.3.2 *Hochwasser des Schmiedgrabens*

Der Schmiedgraben kann nach Starkniederschlägen, hohem Grundwasser oder Hochwasser in der Friedberger Ach Wasser führen. Amtlicherseits ist in den letzten 30 Jahren kein ausuferndes Hochwasser aus dem Schmiedgraben in die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke bekannt. Dennoch wurde seitens der Stadt Friedberg ein mögliches Hochwasser und die dabei auftretenden Überschwemmungsgebietsflächen über ein 2-d-Modell berechnet. Dabei zeigt es sich, dass das Vorhaben komplett im berechneten Überschwemmungsgebiet des Schmiedgrabens, gespeist vom Hochwasser der Friedberger Ach zu liegen kommt und somit das Rückhaltevolumen geschmälert wird.

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sollten im Plan vermerkt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet. Der Fläche kommt Rückhaltefunktion zu. Sie ist daher nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen (BayVGH vom 26.01.2009 a.a.O.). Wir bitten die rechtlichen Aspekte mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg abzustimmen.

Der rechnerische Verlust an Rückhaltevolumen für den geplanten Edeka-Markt und die Parkplätze wurde durch das IB SKI, München mit 3.215 m³ 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 m³ 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. Bei einem Hochwasserstand von 472,95 m ü. NN kann somit von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden.

Wir weisen darauf hin, dass auch extreme Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) auftreten können und dabei eine größere Betroffenheit entstehen kann.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken, da insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem Stand der Technik nicht nachgewiesen ist und in natürliche Hochwasserrückhalteflächen eingegriffen wird.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Bauoberrätin

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme



**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


Geschäftsführer

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg · Telefon 0821 50228-100 · Telefax 0821 50228-149

Aichach-Friedberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099
Augusta-Bank Augsburg · Konto 2 161 699 · BLZ 720 900 00 · IBAN: DE98 7209 0000 0002 1616 99 · BIC: GENO DE F1 AUB



**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

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
1	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 m² 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.

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

(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).

Mit freundlichen Grüßen

Von: (ADBV AIC)
Gesendet: Donnerstag, 23. Januar 2020 13:09
An:
Cc:
Betreff: Re: Fwd: 18095 Stadt Friedberg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung besteht von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Flurstück 523 Stätzling noch nicht komplett abgemarkt, und die unabgemarkete Grenze auch noch nicht rechtlich anerkannt ist. Die Flächenangabe von Flst. 523 im Kataster basiert deshalb auf einer graphischen Berechnung, und ohne exakten Maßzahlen. Es wird daher vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach empfohlen diese Grenzen im Vorfeld vor Ort vermessen und abmarken zu lassen, um für Flst. 523 eine genaue Flächenangabe zu erhalten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Flst. 517/2 Stätzling ein Anliegergraben ist. Das heißt, dieses Flurstück ist im Grundbuch nicht gebucht und gehört immer zu den anliegenden Flurstücken dazu. Diese sind Flst. 520, 520/6, 520/7, 523, 523/1, 523/2, 523/3, 523/5, 523/6, 571/2, 590/5, 590/6. Im nördlichen Bereich ist der Anliegergraben außerdem auch noch unabgemarkt.

Bei Fragen dazu stehe ich ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Karin Schneider

Vermessungsinspektorin
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach
Münchener Straße 7, 86551 Aichach
Telefon: +49 8251 8738-38
Telefax: +49 8251 8738-50
E-Mail:
Internet: www.adbv-aichach.de

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff: 18095 Stadt Friedberg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: Mon, 20 Jan 2020 16:05:40 +0100

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 Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.

1. Stadt Friedberg	
☒ Flächennutzungsplan 45. Änderung	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet	
☐ mit Grünordnungsplan	☐ mit Umweltbericht
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme 21.02.2020 (§ 4 BauGB)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
2. Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach (Schwaben)	
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) A2-G 7512/A Herr Bauoberrat , Tel. 08282 92-207	
☐ 2.1 Keine Einwendungen	
☐ 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 Angabe des Sachstands	

☐	2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	Einwendungen
☐	Rechtsgrundlagen
☐	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 Mit der Planung besteht Einverständnis. Hinweis: Das dargestellte Planungsgebiet ist in Teilen im Verfahrensgebiet des kombinierten Dorf- und Flurneuordnungsverfahren Langenneufnach II beteiligt. Eigene Planungsüberlegungen bestehen im behandelten Gebiet keine. Es wird zur Reduzierung des allgemeinen Landverbrauchs angeregt, eine mehrgeschossige Bauweise mit zusätzlichen Nutzungen (Parkplätze, Wohnungen, Büro, etc.) in den Ober- und Untergeschossen anzustreben. Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.

Krumbach, 14.02.2020

gez.
Bauoberrat

ALE Schwaben – Postfach 11 63 – 86369 Krumbach (Schwaben)

Per E-Mail info@opla-augsburg.de

OPLA Bürogemeinschaft

Otto-Lindenmeyer-Straße 15D

86153 Augsburg

Von:
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2020 10:23
An:
Betreff: AW: 18095 Stadt Friedberg, Vornabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3:
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: LVN MS-Plan.pdf

Sehr geehrte Frau

vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen unsere 20-kV-Freileitungen mit den Bezeichnungen R1 und R1TT. Der Schutzbereich beträgt je 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachsen (Gesamtbreite 18,0 m) und der Leitungsverlauf ist in dem beigefügten MS-Plan (nur Darstellung der 20-kV-Anlagen) ersichtlich.

Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Weiterhin ist zu unseren Maststützpunkten für Wartungs- und Entstöruungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit für Schwertransporte offen zu halten bzw. einzuplanen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Wir sind mit dem Investor in Kontakt und haben ihm ein Angebot für die Mindestaufwendung zur Herstellung der Baufreimachung ausgearbeitet. Wenn er dieses beauftragt bzw. die Kosten für die Mindestaufwendung trägt, dann stimmen wir dem Vorhaben zu.

Hierbei bitten wir zu beachten, dass solange die 20-kV-Freileitung R1 noch besteht eine Bebauung innerhalb des Schutzbereiches nur mit den oben aufgeführten Einschränkungen möglich ist. Der Abbau der 20-kV-Freileitung kann erst nach Inbetriebnahme der neu zu verlegenden 20-kV-Kabel erfolgen.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden, dann haben wir gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.11.2019 und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung vom 03.12.2019 keine Einwände.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

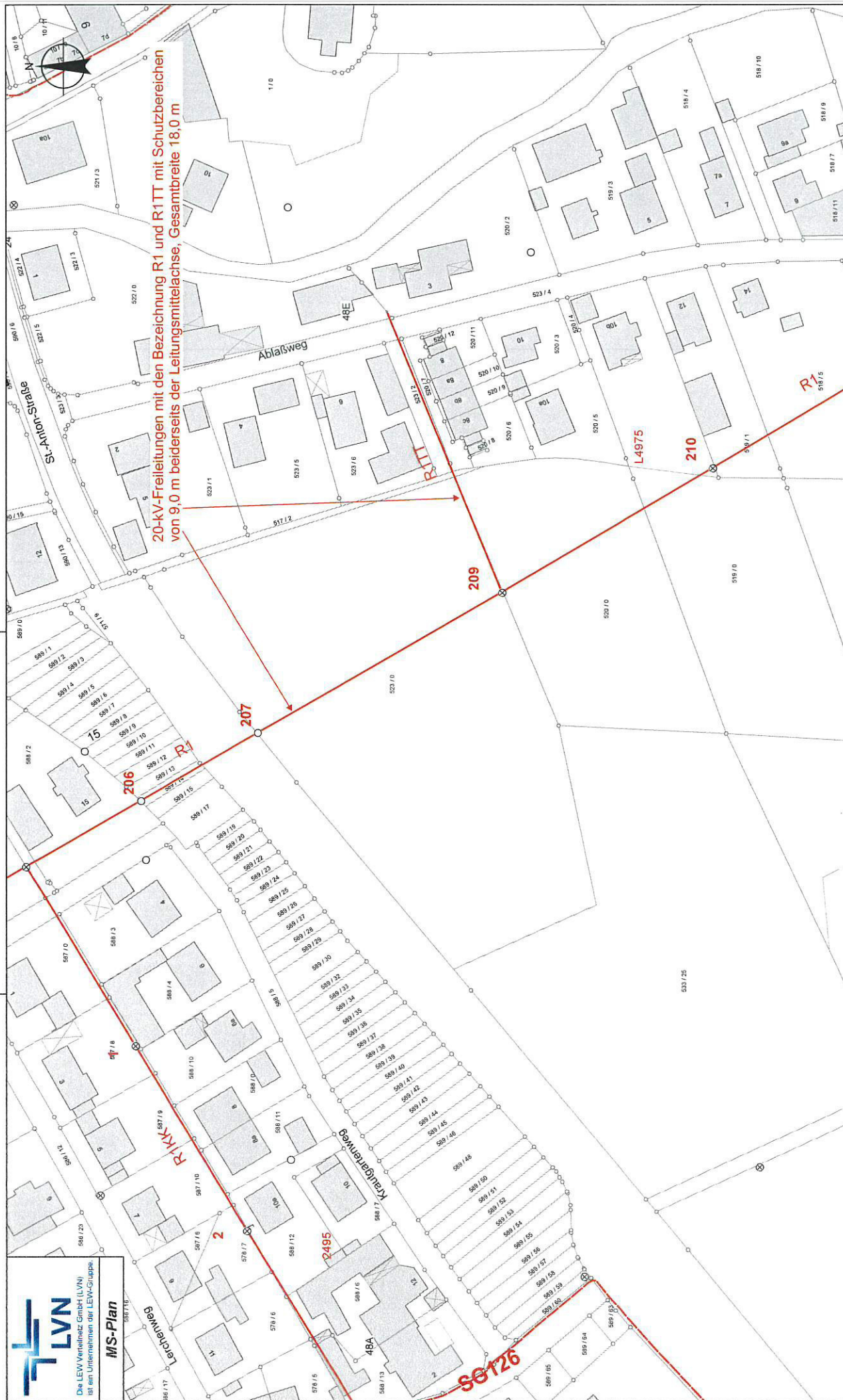
Freundliche Grüße

LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
Netzführung Nord
Am Stadtbach 2



Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.

MS-Plan



20-kV-Freileitungen mit den Bezeichnung R1 und R1TT mit Schutzbereichen
von 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse, Gesamtbreite 18,0 m

Zeichenerklärung:

MS-Kabel
MS-Freileitung

Die Angaben über die Tiefe der Kabel

(in der Regel 0,5 - 1,0 m) sind
unverändert!
Maßangaben beziehen sich immer
auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz
erdverlegter Kabel ist strengstens
zu beachten!

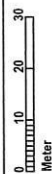
Ort: Stätzing

M = 1:1000 A3

Datum: 19.02.2020, 09:23

Werner Mayer
Sachbearbeiter

Unterschrift



31

18.02.2020

Frau
Baureferat Verwaltungsstelle M5
Marienplatz 5
86316 Friedberg

VEP J 87A²

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

Einwurf Einschreiben

Stadt Friedberg
Bauamt
Marienplatz
86316 Friedberg



Affing, 11.02.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 Neubau Lebensmittelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer der Flur Nr. 55 1d und direkter Anlieger erhebe ich gegen o.g. Bebauungsplan folgende Einwände:

In C)1 schreiben Sie: ... Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimentenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1200 m² und Stellplätzen südlich der St. Anton-Str. in Stätzling gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Umkreis von 3 km sind folgende Lebensmittelvollsortimenter u. Discounter

- Edeka Stätzling Pfarrer-Bezler-Str.
- Edeka Friedberg West Lechhauser Str.
- ALDI Friedberg West Lechhauser Str.
- DM Friedberg West Lechhauser Str.
- ALDI Derching Winterbrückenweg
- Kaufland Lechhausen Meraner Str.
- Norma Lechhausen Stätzlinger Str.
- ALDI Lechhausen Meraner Str.
- Lidl Lechhausen Donaust.

Es ist nichts bekannt daß der bestehende Markt in Stätzling zusperrt oder seinen Pachtvertrag gekündigt hat.

Somit ist § 1 Abs.3 BauGB für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich und nicht anzuwenden.

Er wäre eher für die Orte Hügelschart, Rinnenthal, Rehrosbach, Rohrbach, Bachern, Ottmaring und Rederzhausen anzuwenden.

In der Begründung 2.2 schreiben Sie: „Im Osten begrenzt der Schmiedgraben das Plangebiet. **Weiter östlich** befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie landw. Hofstellen“. Da der Schmiedgraben ja in den Bebauungsplan integriert ist, grenzt die Wohnbebauung (Ablassweg 2, 4 und 6) **direkt** an das Planungsgebiet und nicht wie Sie schreiben „weiter östlich“.

In 4.1 LEP Bayern steht klar: „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden“. Wenn für einen Markt mit 1200 m² Verkaufsfläche 9.000 m² wertvolle Landwirtschaftsflächen verbraucht werden hat niemand einen Gedanken an Flächensparen verschwendet.

In 4.3 Begründung behaupten Sie: „Der neue Standort würde näher am Ortskern liegen“. Dort ist zwar die Bushaltestelle und vielleicht der **Ortskern vom Altdorf**. Durch die Erweiterung der Baugebiete massiv nach Osten und Süden ist der Lebensmittelmarkt genau in entgegengesetzter Richtung. Sie schließen auch noch Wulfertshausen und Haberskirch mit in die „Nahversorgung“ ein. Auch beide Orte liegen genau in entgegengesetzter Richtung.

In 6.6.2 schreiben Sie:“das anfallende Niederschlagwasser über Rohrleitungen nach Osten unter den Markt durch zu führen. Im Bereich der Retentionsflächen soll eine Versickerungsmulde angelegt werden. Zusätzlich ist bei Starkregen der gedrosselte **Ablauf in den städtischen Mischwasserkanal zulässig**“. Meines Wissens ist die Einleitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser in Stätzling im Bereich westlich der Ach **nicht** erlaubt. Hier werden sogar seitens der Stadtwerke riesige Anstrengungen unternommen den Grundwasserzulauf im Kanalnetz zu unterbinden da die Pumpen diese Mengen nicht mehr schaffen. Bei einer versiegelten Fläche von ca. 5.500 m² und einer Niederschlagsmenge von angenommen 60 ltr./m² (was ja bei

Starkregen immer wieder vorkommt) sind das 330.000 Liter. Wie soll das gehen? Wird hier die östlich angrenzende Wohnbebauung die Keller wieder voll haben?

Warum wird das Wasser bis zur Wohnbebauung geleitet und nicht westlich des Parkplatzes versickert?

In 6.7 schreiben Sie: „Durch die Planungen für den neuen Supermarkt müssen beide Gehölzgruppen gerodet werden“ und Sie weisen auch vorsorglich darauf hin, daß keine amtlich kartierten Biotope vorhanden sind. Deswegen kann man nicht davon ausgehen, daß es **kein** Biotop ist. 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.

In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wertvolle landwirtschaftliche Flächen als **Maisacker** zu bezeichnen finde ich fast beleidigend. Hier werden seit Generationen in vernünftiger Fruchtfolge wertvolle Lebensmittel produziert, die der Edeka verkaufen will. Möchten Sie mit dieser abwertenden Schreibweise davon ablenken daß von dieser Fläche **65 % versiegelt** werden?

Zu 9. Flächenstatistik: In die Flächenstatistik schließen Sie die Verkehrsfläche St. Anton-Str. mit 2294 m² mit ein. Tatsächlich aber geht es hier nur um die 9000 m² die lt. Flächennutzungsplan für den Edeka Markt ausgewiesen werden. Sollen hier die Angaben in % der versiegelten Fläche geschönt werden? Oder hat es Einfluß auf die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs? In 4.2 schreiben Sie bei Verkehrsfläche: keine Veränderung, kein Eingriff.

Im Gutachten SKI vom 8. Mai 2019 wird das Wasser über Fließwege in einem Muldensystem direkt zum Schmiedgraben geleitet und durch Abgrabungen auf 471.0 direkt in dem Schmiedgraben geleitet. Keiner der Anlieger darf Regenwasser in den Schmiedgraben ableiten. Gibt es hierfür vom LEP eine Sondergenehmigung? Oder gilt

die oben erwähnte Regelung „gedrosselte Ablauf in den städtischen Mischwasserkanal“? Oder hält sich der Planer beide Optionen offen?

Die senkrechten Wände zusätzlich um das Edeka-Gebäude beweisen schon, daß Hochwassersituation hier sehr schwierig ist.

Direkt über dem Markt verläuft eine 20 kV Stromleitung. Bleibt diese bestehen? Wenn nicht, wie wird sie verlegt?

Grünordnungskonzept: Hier wird alles schöngeschrieben. Sie schreiben hier von Obstbaumreihen, Flutmulden, Gräben, internen Ausgleichsflächen, großzügige Bepflanzungen. Wer wird diese Flächen pflegen? Wer wird die Kosten dafür übernehmen? Wer wird das überwachen? Die Aussage Ihrer Verwaltung: Das sei meine Aufgabe als Nachbar, das zu überwachen ist schon weit hergeholt. Wenn 3 (Edeka, der Investor und der Betreiber) Geld verdienen wollen bleibt für die Pflege der Ausgleichsflächen nur was übrig, wenn das mit einer Bankbürgschaft abgesichert ist. In der Anlage sende ich Bilder eines 3 Jahre alten Edeka Marktes. Da gibt's keinen Baum mehr, der im Sommer Blätter hat.

Sie sollten auch nicht von einer **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sprechen. Auf meine Anfrage bei der Stadt wurde mir lediglich erklärt: ich soll den Stadtboten lesen. Aber bei Parteiveranstaltungen werden längst fertige Pläne gezeigt mit der Aussage: „**Der Edeka kommt sicher**“. Auch die Politik hat es bis heute nicht für nötig empfunden, direkt betroffene Anwohner zu informieren bzw. wenigstens anzuhören. Mein erster Brief vom 01.07.2019 wurde ignoriert.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Landratsamt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Stadt Friedberg
Bauamt
Marienplatz
86316 Friedberg

32 →

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 m² 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 schön geredet. 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

L





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 -

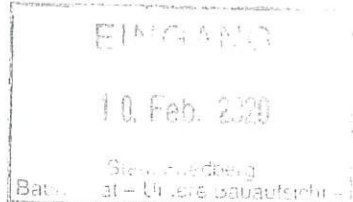
Stadt Friedberg
Marienplatz 5

86316 Friedberg



07.02.2020

vorab per Mail an: info@friedberg.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR: 3

"Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² 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 m² 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 Lebensmittelvollsortimentemarkt 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 Lebensmittelvollsortimentemarktes in Stätzling gibt (vgl. dazu Ifd. 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