



Beschlussvorlage 2020/249	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	17.09.2020	öffentlich

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3 zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz/03.02.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 03.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Änderung des Planungskonzeptes wird auch das schalltechnische Gutachten angepasst. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und die Begründung werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt die Änderung des Bebauungsplanentwurfs

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutzrecht/12.02.2020

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

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

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse der im Untersuchungsbereich anstehenden Bodenschichten erfolgten:

- Punktuelle Kampfmittelfreimessung der Bohransatzpunkte vor Bohrbeginn.
- Sechs Bohrsondierungen (BS001 bis BS006) im Rammkernverfahren (Durchmesser 80/60 mm), die bis zu einer Tiefe von 2,3 bis max. 5,3 m u. GOK abgeteuft wurden.

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



- Fünf schwere Rammsondierungen (RH001 bis RH005) zur Erkundung der Lagerungsdichte bis 1,3 m u. GOK (bei RH001) bzw. sonst jeweils 7,0 m u. GOK nach DIN EN ISO 22476-2.
- Darstellung der Bohrsondierungen in Bohrprofilen und Schichtenverzeichnissen nach DIN 4022/4023.
- Darstellung der Bohr- und Rammsondierungen in drei Profilschnitten AA', BB' und CC'.
- Ein Versickerungsversuch im Bohrloch BS004.
- Bodenmechanische und umweltanalytische Untersuchung ausgewählter Proben.

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

Bewertung der Laborergebnisse

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

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

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

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

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

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

Gemäß BBodSchV handelt es sich bei geogen bedingt erhöhten

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



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

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

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

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

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

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

Die bautechnischen Empfehlungen des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften, die in der Bodenuntersuchung beschrieben sind, werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

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

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

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister/18.02.2020

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

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ein veralteter Vorhaben- und Erschließungsplan beilag. Dies wird im nächsten Verfahrensschritt korrigiert.

Wie aus den textlichen Festsetzungen zu entnehmen ist, sind auch die Süd- und Ost-Fassaden der Gestaltung des übrigen Baukörpers anzugleichen.



Aus Sicht der Stadt Friedberg kann dabei für die Ost-Fassade eine reduzierte Form der Fassadengestaltung gewählt werden, die im nördlichen Bereich mit Echtholz verkleidet ist und im südlichen Bereich als Putzfassade ausgeführt wird. Durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche wird diese Fassadenseite zur bestehenden Wohnbebauung abgeschirmt und hat damit keine negativen gestalterischen Wirkungen auf das Ortsbild.

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

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

A-4) Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht/04.02.2020

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

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

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

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

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

Das WWA nimmt hierzu wie folgt Stellung:

„Der rechnerische Verlust an Rückhaltevolumen für den geplanten Edeka-Markt und die Parkplätze wurde durch das IB SKI, München mit 3.215 m³ ermittelt. Der verlorengelende 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. (Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die EG-Ebene des Marktes auf einer Höhe von 473,05 m ü. NN festgesetzt ist; bei der Angabe des WWA handelt es sich um einen Tippfehler) Bei einem Hochwasserstand von 472,95 m ü. NN kann somit von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden.“

Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m³.

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

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden: s. Begründung zum Bebauungsplan S. 8 ff.
2. Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehende Baugebiet an: Der Geltungsbereich grenzt an den bebauten Ortsrand an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind: Die Bedenken können ausgeräumt werden. Im Hochwasserfall findet keine unmittelbare Bedrohung für Menschenleben statt, da der Markt dann nicht zugänglich sein wird. Die Stellplatzflächen sind überflutbar, der Markt wird oberhalb des Hochwasserstandes errichtet. Sachschäden sind allenfalls durch Überflutung der Stellplätze und daraus resultierenden Reinigungsarbeiten zu erwarten.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst: Durch das hydraulische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das aktuelle Retentionsraumvolumen erhalten bleibt und sogar um 43 m³ vergrößert werden kann..
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: Das bestehende Retentionsraumvolumen wird durch die festgesetzten Gelände- veränderungen erhalten bzw. vergrößert. Dies hat vor allen anderen Baumaßnahmen zu geschehen. Daher ist von keiner Verschlechterung auszugehen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt: Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hochwasserschutzanlagen.
7. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet: Der Markt wird hochwassersicher gebaut und umliegend Sickermulden errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird kontrolliert versickert.

Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche Schäden sind somit nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst.

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



A-5) Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde/06.02.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 06.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich beim ersten Punkt der Stellungnahme lediglich um Hinweise.

Aufgrund der Hochbauplanung in Kombination mit den Anforderungen an den Hochwasserschutz und den Erhalt des Retentionsraumvolumens kann das Landschaftselement nicht erhalten werden.

Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenermittlung werden angepasst. Gem. telefonischer Abstimmung wird das Landschaftselement separat in der Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen und mit einem erhöhten Faktor angesetzt. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 303 m², der auf der Fl.Nr. 609, Gemarkung Stätzing, nachgewiesen wird.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes über ausreichend dimensionierte Mulden zur Versickerung gebracht werden und nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 24.10.2019 ist eine Versickerung möglich. Das aktuelle Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit dem WWA Donauwörth abgestimmt. Das Konzept sieht vor, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen in die Mulde im Bereich der Ausgleichsfläche einzuleiten. Das verschmutzte Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplatzflächen soll in separate Mulden im Westen und Süden des Marktes eingeleitet werden. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem aktuellen Entwässerungskonzept angepasst und es werden die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Anregungen angepasst.

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Auffüllungen max. ca. 80 cm betragen werden und die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß des Marktes auf ca. der gleichen Höhe wie die St.-Anton-Straße zu liegen kommen wird. Bei den Geländeänderungen handelt es sich hauptsächlich um Abgrabungen.

Gem. der telefonischen Abstimmung zwischen dem Büro OPLA und dem Landratsamt Aichach-Friedberg werden die Vorgaben zu Pflanzungen im Süden und Westen des Plangebietes, unter Wahrung der Vorgaben zur Versickerung und der Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen soweit wie möglich verdichtet.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung wird der Bebauungsplanentwurf geändert.



A-6) Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen/28.01.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 28.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

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

A-7) Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde/20.02.2020

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 20.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den Anregungen wird die Satzung bzgl. Bezeichnung (Lebensmittelvollsortimenter) und Verkaufsflächenobergrenze (1.200 m²) angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.

A-8) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/20.02.2020

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 20.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2.1.4:

Anhand eines Bodengutachtens konnte der Grundwasserspiegel genauer bestimmt werden. Er liegt im Plangebiet bei ca. 469,75 m ü NN.

Zu Punkt 2.1.5:

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

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse der im Untersuchungsbereich anstehenden Bodenschichten erfolgten:

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



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

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

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

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

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

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

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

Gemäß BBodSchV handelt es sich bei geogen bedingt erhöhten

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

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

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

Eine „Verwertung mittels flächiger Geländeauffüllungen im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht [...] ist zulässig für die beiden Alternativen „Herstellung einer durchwurzelbaren



Bodenschicht“ und „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen von Rekultivierungsvorhaben einschließlich Wiedernutzbarmachung“ unter den Voraussetzungen des § 12 BBodSchV.

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

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

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

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

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

Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden, um die aufgeführten Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, ergänzt.

Zu Punkt 2.2.1:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes über ausreichend dimensionierte Mulden zur Versickerung gebracht werden und nicht der der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 24.10.2019 (s. nachfolgende Erläuterungen) ist eine Versickerung möglich. Das aktuelle Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitliche mit dem WWA Donauwörth abgestimmt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem aktuellen Entwässerungskonzept angepasst.

Zu Punkt 2.2.1.3:

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in mehreren Sickermulden zu sammeln und kontrolliert zu versickern.

Zu Punkt 2.2.1.4:

Die Stadt Friedberg bezieht sich auf das vorliegende Gutachten des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften vom 24.10.2019 hierzu wird zum Umgang mit Niederschlagswasser festgestellt.



Für die Beurteilung der generellen Eignung eines Baugrundes für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 der Durchlässigkeitsbeiwert und der Grundwasserflurabstand heranzuziehen.

Demnach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen. Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte in der Regel mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen. Dies konnte durch die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden.

Ein ausreichendes Schluckvermögen ist allgemein bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich $k_f > 1 \times 10^{-5}$ m/s liegen und endet spätestens bei einem k_f -Wert von 5×10^{-6} m/s. Bei Durchlässigkeiten $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht von vornherein gewährleistet, so dass eine ergänzende Abflussmöglichkeit (Notüberlauf) vorzusehen ist.

Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten.

Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulässig. Bei Lage der Versickerungsanlagen in organoleptisch auffälligen Böden muss daher ein vollständiger Bodenaustausch durch saubere Kiessande $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s in diesen Bereichen erfolgen.

Im Grundstücksbereich weisen die Kiese des Homogenbereichs D eine hohe Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-3} m/s) für Versickerungsanlagen auf. Jedoch befindet sich diese Schicht bereits weitestgehend in der wassergesättigten Zone. Die überlagernden Torfe und Wiesenkalke weisen aufgrund der zwischengeschalteten schluffigen Bereiche voraussichtlich eine durchschnittlich eher geringe Durchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gegebenenfalls trotzdem möglich, wenn im Bereich der geplanten Sickeranlage ein Bodenaustausch der überlagernden schwach durchlässigen Schichten der Homogenbereiche A, B und C durch saubere Kiessande mit k_f -Werten $> 1 \times 10^{-4}$ m/s erfolgt, um eine ausreichend mächtige Filterschicht herzustellen.

Das aktuelle Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zu Punkt 2.3.2:

Nachdem der gesamte Geltungsbereich (mit Ausnahme der Straßenfläche) im ermittelten HQ100 liegt, verzichtet die Stadt Friedberg auf eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung und verweist in der Begründung auf das Gutachten vom Büro SKI vom 05.05.2019 und die darin enthaltenen Abbildungen.

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

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



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

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

Ein Vergleich der Geländehöhen bzw. Wasserspiegel von Ist- und Planzustand ergibt, dass durch den geplanten Edeka-Markt mit Parkplatz ein Wasservolumen von rechnerisch **3.215 m³** verloren geht (rote Flächen in Abbildung 8). Durch die geplante Abgrabung im Muldensystem und auf der Fläche nordöstlich des Marktes ergibt sich ein Retentionsraumgewinn in Höhe von **3.497 m³** (blaue Flächen in Abbildung 8). Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m³.

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die EG-Ebene des Marktes auf einer Höhe von 473,05 m ü. NN festgesetzt ist; bei der Angabe des WWA handelt es sich um einen Tippfehler.

Zusammenfassung:

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

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.

A-9) Bayerischer BauernVerband/20.02.2020

Die Stellungnahme des Bayerischen BauernVerbandes vom 20.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Auslegung wird vorgenommen.

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

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

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

Das berechnete Retentionsraumvolumen kann erhalten und sogar um 43 m³ vergrößert werden. Durch die Erstellung einer Niederschlagswasserberechnung konnte zudem nachgewiesen



werden, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann.

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

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

A-10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/10.02.2020

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

Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Der Vorhabensträger wird für die Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.

A-11) LEW Verteilnetz GmbH/19.02.2020

Die Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 19.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen, wird der Vorhabenträger die 20-Kv-Leitung in Abstimmung mit dem Anreger als Erdkabel verlegen lassen.

Die Belange der LEW zum Betriebsbestand werden vollumfänglich berücksichtigt.

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

A-18) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/23.01.2020

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 23.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächenangabe basiert auf der aktuellen Digitalen Flurkarte, der Zeichnung des Bebauungsplans und vertraglichen Vereinbarungen des Investors mit den Eigentümern. Die Notwendigkeit einer Vermessung zur Ermittlung der Flächen ist daher nicht gegeben. Der Investor wird die Vermessung und Grundstücksteilung nach Abschluss des BPlan-Verfahrens veranlassen.



Die Problematik des Anliegergrabens wurde vom Notar des Vorhabenträgers wie folgt bewertet: Der Anliegergraben gehört jeweils bis zur Mitte des Grabens den jeweiligen unterschiedlichen Eigentümern. Durch die Planung des Vorhabenträgers werden die Belange der östlich der Mitte des Grabens angrenzenden Eigentümer nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich des Schmiedgrabens bis zur Grabenmitte zurückgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.

A-19) Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/14.02.2020

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben vom 14.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

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

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

B-1) [REDACTED]/18.02.2020

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 18.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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



Bei einem gemeinsamen Termin des Vorhabensträgers mit der Eigentümerin am 18.07.2020 konnten alle Bedenken der Antragstellerin ausgeräumt werden.

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

B-2) [REDACTED] /01.07.2019 und 11.02.2020

Die Stellungnahmen [REDACTED] vom 01.07.2019 und vom 11.02.2020 werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 01.07.2019

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

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

Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss minimiert und das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten werden.

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

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

Bei Umsetzung ist gemäß den Retentionsraumbilanzierungen im Rahmen der durchgeführten Gutachten davon auszugehen, dass der Retentionsraum um bis zu 43 m³ vergrößert wird. Entsprechend wirkt sich das Vorhaben in Bezug auf die Hochwassersituation und den Retentionsraum im Bereich des Schmiedgrabens positiv aus.

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass durch die Planung des Lebensmittelmarktes ca. 5.120 m² Fläche versiegelt wird. Hinzu kommt die Aufweitung der St.-Anton-Straße. Zudem müssen die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Bei hochverdichteten Flächen, die im Bereich der baulichen Anlagen bei Umsetzung des Vorhabens anfallen, ist mit einer Abnahme der Wasseraufnahmefähigkeit zu rechnen. Entsprechend wird die Planung so angepasst, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden kann, zum anderen der



Retentionsraum erhalten bzw. vergrößert wird, um entsprechende Auswirkungen bei bspw. Starkregenereignissen zu verhindern.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme vom 11.02.2020

Zur Abdeckung einer fußläufigen Nahversorgung wird im Allgemeinen von einem 500 m Radius ausgegangen, der für die Bewohner gut bewältigbar ist.

Die Stadt Friedberg verweist u.a. auf die Begründung des Bebauungsplans, aus der hervorgeht, dass der bestehende Standort des Einzelhandelmarktes in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Vollsortimenters bietet. Da der bestehende Edeka-Markt am gegebenen Standort zu klein ist und damit keine Zukunftschancen hat, wird dieser mit erfolgter Verlagerung geschlossen. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und



quantitativ geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die Stadt Friedberg hat ein erhebliches Interesse dem Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnahversorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der übrigens auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf 1.200 m² einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird.

Bei der Planung geht es vor allem darum, die vorhandene Filiale zu ersetzen. Würde eine neue Filiale in genannten Standorten errichtet werden, bestünde zum einen weiterhin das Problem, dass der vorhandene Markt nicht an die gegenwärtigen Erfordernisse angepasst ist, zum anderen dass die langfristige Sicherung der Nahversorgung vor Ort nicht mehr gewährleistet werden kann. Entsprechend würde diese Planung den nachhaltigen Entwicklungszielen des LEP Bayern widersprechen (s.u.: 1.2.1 Z, 1.2.4 G, 1.2.6 G). Die Stadt Friedberg hat großes Interesse an der Entwicklung von Nahversorgungsstandorten in den genannten Stadtteilen, ist aber bei der Umsetzung auf private Investoren und den wirtschaftlichen Wettbewerb angewiesen. Es wird bedauert, dass eine solche Entwicklung bisher nicht möglich war.

Im Zuge des Hinweises, dass der Schmiedgraben nicht vollständig im Besitz einer Partei ist, wird der Geltungsbereich auf Mitte des Grabens angepasst. Des Weiteren bleibt der Graben an sich erhalten und begrenzt entsprechend die Überplanung des Gebiets im Osten.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel, vor allem der Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich) wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher, wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO₂-Ausstoss reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels (Barrierefreiheit) und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzing, wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab. Hierbei wird vor allem dem Grundsatz des LEP Bayern (1.2.4 G, 1.2.6 G)) Sorge getragen, die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sicherzustellen. Der gegenwärtige EDEKA



entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist aufgrund der Lage im Zentrum in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt, um die Nahversorgung des wachsenden Stadtteils Stätzing auch langfristig sicherstellen zu können. Es wird auf die fachliche Würdigung der Stellungnahme des Amts für ländliche Entwicklung verwiesen, entsprechend der ein mehrgeschossiger Bau nicht zielführend ist.

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

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

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

Wie o.a. ist das Vorhaben an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern v.a. in Bezug auf die zu schaffende Barrierefreiheit und Erreichbarkeit angepasst. Dabei spielt nicht nur die Lage an der Bushaltstelle eine zentrale Rolle, sondern auch die Lage an der St.-Anton-Straße. Diese ist sowohl für den Stadtteil Stätzing, als auch für Wulfertshausen und Haberskirch als Verbindungsstraße und Hauptverkehrsachse wichtig. Entsprechend ist hier mit einer optimalen Erreichbarkeit zu rechnen.

Des Weiteren ist die zurückzulegende Strecke zwischen dem bestehenden EDEKA und dem Stadtteil Haberskirch mit ca. 2,3 km (mit dem Auto kürzeste Verbindung) nahezu identisch wie zu dem neu geplanten Standort. Für den Stadtteil Wulfertshausen verlängert sich die Strecke um 500 m, liegt aber immer noch auf der Hauptverkehrs- und Verbindungsachse der Orte.

Seitens der Regierung von Schwaben, hier durch das SG Höhere Landesplanungsbehörde, wurde bestätigt, dass die landesplanerischen Vorgaben (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, zulässige Verkaufsfläche) erfüllt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes über ausreichend dimensionierte Mulden zur Versickerung gebracht werden und nicht dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt werden. Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 24.10.2019 sowie der Entwässerungsplanung ist eine Versickerung möglich, wenn im Bereich der geplanten Sickeranlage ein Bodenaustausch der überlagernden schwach durchlässigen Schichten der Homogenbereiche A, B und C durch saubere Kiessande mit kf-Werten $> 1 \cdot 10^{-4}$ m/s erfolgt, um eine ausreichend mächtige Filterschicht herzustellen. Das



aktuelle Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitliche mit dem WWA Donauwörth abgestimmt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem aktuelle Entwässerungskonzept angepasst.

Das Niederschlagswasser soll nicht bis zur Wohnbebauung geleitet werden, sondern in den neuen Retentionsflächen innerhalb des Plangebietes in den sog. Kies-Sand-Filterschichten versickert werden. Zudem erfolgt bei Starkregen keine Verschlechterung gegenüber der Ist-Situation, da die Versiegelung von Sickerflächen (die durch den Edeka-Neubau entsteht) durch die Ausbildung von Sickermulden innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

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

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

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

Den Verfassern der Texte der vorliegenden Bauleitplanung liegt es fern, Beleidigungen zu verfassen, die Texte geben die Vegetationsstruktur der zurückliegenden Vegetationsperiode wieder. Die Formulierung hat im Bereich der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung nicht das Ziel, von der versiegelten Fläche abzulenken, sondern aufzuzeigen, dass aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung die Habitateignung dieser gering ist.

Des Weiteren wird die genaue Versiegelungsrate und die Schwere des Eingriffs in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Begründung Bebauungsplan D) Umweltbericht 4.2) offengelegt. Zusätzlich wird durch die Festsetzungen unter § 5 einer vollständigen Versiegelung eines Teilgebietes vorgebeugt. Durch den Bau des Edeka-Marktes werden ca. 5.120 m² versiegelt, was einer prozentualen Überbauung von ca. 45,5 % entspricht.

Die Flächenstatistik stellt ausschließlich die unterschiedlichen Nutzungen der Flächen in dem Bebauungsplanumgriff ohne Bewertung dar. Die bestehende Verkehrsfläche hat auch keine Auswirkungen auf die Ermittlung der Ausgleichflächen, da nur neuversiegelte Flächen ausgeglichen werden müssen.

Die Stadt Friedberg weist außerdem darauf hin, dass sich die Geltungsbereiche von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan unterscheiden, da die Straßenverkehrsfläche größtenteils im Bestand bleibt.

Die Stadt Friedberg verweist auf o.a. Würdigung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Die Stadt verweist auf die obigen Abwägungen zum Hochwasser und der Geländemodellierung. Der Umgang mit dem Hochwasser ist planerisch durchführbar, ohne dass eine Verschlechterung, sondern sogar eine leichte Verbesserung des Ist-Zustands eintritt. Ansonsten wäre die Planung rechtlich nicht zulässig. Das Planungskonzept ist mit dem WWA Donauwörth bereits in allen Details abgestimmt.

Die 20-Kv-Freileitung der LEW wird in Abstimmung mit und von der LEW im Rahmen der Ausführung der Planung als Erdkabel verlegt.



Die Pflege und die Kosten der Herstellung hat der Vorhabenträger zu übernehmen, dies wird auch vertraglich zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger geregelt und mit einer Bankbürgschaft hinterlegt.

Damit sind die Herstellung und Pflege auch finanziell gesichert.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.

B-3) [REDACTED] /22.01.2020

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 22.01.2020 wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Eine Verkehrsinsel wie in dem Bebauungsplan festgesetzt, dient in erster Linie einer sichereren Querung der Straße, jedoch auch als Beitrag zur Verlangsamung des Verkehrs. Darüber hinaus erfolgt eine Verlangsamung des Verkehrs auch durch die Schaffung von zwei Bushaltestellen in diesem Bereich. Außerdem befindet sich dieser Teilbereich künftig innerorts, also maximal Tempo 50. Die maximale Geschwindigkeit von 50 km/h ist für Orts-Hauptstraßen vorgegeben.

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

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



B-4) [REDACTED] /07.02.2020

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 07.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

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

Die Stadt Friedberg hat ein erhebliches Interesse dem Stadtteil Stätzing eine Lebensmittelnaheversorgung weiterhin anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf 1.200 m² einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortsteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird. Darüber hinaus wird im Allgemeinen von einem fußläufigen Radius der Nahversorgung vom 500 m ausgegangen, der einen Großteil des Stadtteils Stätzing abdeckt.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel berücksichtigt werden. Es werden hier vor allem die Entwicklungsziele und Grundsätze des LEP Bayern berücksichtigt, demnach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten ist (1.2.1 Z). Entsprechend ist der barrierefreie Zugang und Einkaufsprozess sicherzustellen. Hierfür sind u.a. breitere Gänge und niedrigere Regale notwendig. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen (z.B. im Tiefkühlbereich), wie auch die Kundenansprüche an eine moderne Warenpräsentation in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf auswirkt. Darüber hinaus gibt es verschiedene neue Anforderungen aus betrieblicher wie auch aus energetischer Sicht. So wird etwa aus logistischen Gründen versucht, Produkte die von vielen Kunden gekauft werden, in niedrigen Regalen zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um den Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen. Hinzu kommt, dass seit der Teilnahme von Edeka am Europäischen GreenBuilding Programm speziell bei Neubauten eine deutlich energieeffizientere Bauweise als früher umgesetzt wird, sodass in den modernen Filialen u.a. Heizenergie wie auch der CO₂-Ausstoß reduziert werden können und diese somit nicht nur kostensparender, sondern auch deutlich umweltschonender sind.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzing wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab. Hierbei wird vor allem dem Grundsatz des LEP Bayern (1.2.4 G, 1.2.6 G)) Sorge getragen, die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen



der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sicherzustellen. Der gegenwärtige EDEKA entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist aufgrund der Lage im Zentrum in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stark eingeschränkt, um die Nahversorgung des wachsenden Stadtteils Stätzing auch langfristig sicherstellen zu können. Es wird auf die fachliche Würdigung der Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung verwiesen, entsprechend der ein mehrgeschossiger Bau nicht zielführend ist.

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

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

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

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

Zu 2.:

Da es sich (mit Ausnahme der Gehölzstruktur im Südosten des Plangebietes) um intensiv bewirtschaftete Flächen handelt, ist die Habitateignung der Fläche gering. Die hier vorkommenden Vogelarten haben im räumlichen Umfeld ausreichend viele Ausweichquartiere auf die sie ausweichen können. Aufgrund der festgesetzten Rodungszeiträume kann eine Tötung von hier vorkommenden Vogelarten oder Fledermäusen ausgeschlossen werden. Zudem werden extensive Grünflächen mit neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) festgesetzt (z.T. als Ausgleichfläche), die sich langfristig positiv auf das Schutzgut auswirken. In Summe können die Auswirkungen somit als mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit gewertet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seitens des Landratsamtes (Unter Naturschutzbehörde) keine zusätzliche artenschutzrechtliche Prüfung / Kartierung der Fläche gefordert wurde. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte anhand der geltenden rechtlichen Bestimmung sowie des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ des LfU.



Zu 3:

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

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

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

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

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

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

Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m³.

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

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden: s. Begründung zum Bebauungsplan S. 8 ff.
2. Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehende Baugebiet an: Der Geltungsbereich grenzt an den bebauten Ortsrand an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind: Die Bedenken können ausgeräumt werden. Im Hochwasserfall findet keine unmittelbare Bedrohung für Menschenleben statt, da der Markt dann nicht zugänglich sein wird. Die Stellplatzflächen sind überflutbar, der Markt wird oberhalb des Hochwasserstandes errichtet. Sachschäden sind allenfalls durch Überflutung der Stellplätze und daraus resultierenden Reinigungsarbeiten zu erwarten.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst: Durch das hydraulische Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das aktuelle Retentionsraumvolumen erhalten und sogar um 43 m³ vergrößert werden kann.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: Das bestehende Retentionsraumvolumen wird durch die festgesetzten



- Geländeänderungen erhalten bzw. vergrößert. Dies hat vor allen anderen Baumaßnahmen zu geschehen. Daher ist von keiner Verschlechterung auszugehen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt: Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hochwasserschutzeinrichtungen.
 7. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet: Der Markt wird hochwassersicher gebaut und umliegend Sickermulden errichtet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird kontrolliert versickert.
 8. Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche Schäden sind somit nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst.

Zu 3.2.:

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

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

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

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

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

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

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

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte



ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Bei Umsetzung ist gemäß den Retentionsraumbilanzierungen im Rahmen der durchgeführten Gutachten davon auszugehen, dass der Retentionsraum um 43 m³ vergrößert wird. Entsprechend wirkt sich das Vorhaben in Bezug auf die Hochwassersituation und den gegenwärtigen Retentionsraum im Bereich des Schmiedgrabens positiv aus.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens	14.05.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	06.06.2019 STR (2019/192)
Konzeptvorstellung	02.10.2019 PUA (2019/337)
Sachstandsbericht	21.10.2019 PUA (2019/429)
Frühzeitige Beteiligung	22.01. bis 21.02.2020

Sachverhalt:

Der Anlass der Planung ist die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimentermarktes im Stadtteil Stätzling der Stadt Friedberg zur Sicherstellung einer zukünftigen Nahversorgung im Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Auslöser waren die aktuellen, im Vergleich zum Bestand erhöhten Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich aus den gewachsenen Ansprüchen der Kunden ergeben. So wird eine Verkaufsfläche von 1.200 m² benötigt, um das Spektrum eines Vollsortimenters bedienen zu können, auch die Mindestanzahl der Stellplätze von 80 Stück, die auch so von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg festgesetzt sind, sind notwendig. Ohne die Neuaufstellung in Stätzling wird Edeka nach eigener Aussage mittelfristig den Standort Stätzling aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben müssen.

Standortwahl (s. auch Begründung zum BP, S. 10 ff.)

In einer städtebaulichen Studie wurde durch den Investor in einem ersten Schritt die Möglichkeit des Abrisses und Neubaus des bestehenden Edeka-Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße überprüft. Aufgrund der für die gestiegenen Anforderungen eines modernen Edeka-Marktes (Barrierefreiheit, breitere Gänge, niedrigere Regale, max. 2% Neigung des Parkplatzes, Stellplatzanzahl, Sortimentsvielfalt) und der Vorgaben des Ortsrechts und der Verkehrssicherheit (u.a. Stellplatzsatzung, Anlieferungssituation) ist der aktuelle Standort für den Neubau des Marktes ungeeignet und damit die Platzierung des Lebensmittelvollsortimenters an einer anderen Stelle unumgänglich. Der gewählte Standort in der St.-Anton-Straße erfüllt hierbei alle wichtigen Parameter wie Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit des Grundstücks. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die



Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche. Im Stadtteil Stätzling stehen aktuell keine anderen Grundstücke zur Verfügung, die diesen Rahmenbedingungen gerecht werden.

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

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

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

Aufgrund der direkten Lage am Ortseingang wurden im ersten Schritt mehrere Gestaltungsmöglichkeiten der Fassade durch den Architekten des Vorhabenträgers erarbeitet und ein sich ins Ortsbild eingliederndes Gebäude durch die Stadt Friedberg ausgewählt. Bei der Planung der Außenanlagen wurden die Voraussetzungen für den Aufbau einer Obstbaumallee entlang der St.-Anton-Straße sowie des Baus einer Querungshilfe östlich der Einmündung in die Herbststraße als Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung geschaffen. Zusätzlich werden 5 öffentliche Stellplätze entlang der Straße als ergänzendes Angebot für die Kunden der bestehenden Geschäfte angelegt.

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

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

Bei Hochwasserereignissen sammelt sich auf der Fläche des Plangebietes das abfließende Oberflächenwasser der süd-westlich gelegenen Felder, da die Verrohrung des Schmidgrabens unterhalb der Straße eine Engstelle darstellt. Um durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Abfluss bzw. die Retentionsflächen des Hochwassers zu generieren, wird das Gelände im Osten abgegraben, dass der aktuell bestehende Retentionsraum erhalten bleibt bzw. sogar um 43 m³ vergrößert wird. Die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG werden erfüllt, u. a. dass das Bauvorhaben so errichtet wird, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind: Der Markt wird also oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Bauliche



Schäden sind also nicht zu erwarten und die Bauweise ist hochwasserangepasst. Somit ist eine Bebauung im HQ100-Raum möglich.

Die Lage des Marktes über dem Hochwasserstand wird durch eine Aufschüttung von ca. 80 cm erreicht. Westlich des Marktes fallen die Stellplatzflächen bis zum bestehenden Gelände hin ab und um den Markt und die Stellplätze herum wird abgegraben bis auf Sohlhöhe des Schmidgrabens (s. hydraulisches Gutachten Abbildung Nr. 7). Auf diese Weise kann das Retentionsraumvolumen erhalten werden. Da für den Schmidgraben eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser durch die Stadtwerke Friedberg besteht, wird die Böschung entlang des Grabens mit der Höhe des Bestandes erhalten und so ausgeführt, dass sie auch bei Hochwasserereignissen standsicher ist. Innerhalb der Böschung werden Rückschlagklappen vorgesehen, so dass die Bestandssituation des Schmidgrabens faktisch nicht verändert wird. Im Hochwasserfall kann der Retentionsraum geflutet werden und das Hochwasser über die Klappen kontrolliert abfließen. So ist sichergestellt, dass kein Schmutzwasser in die Ausgleichsfläche gelangen kann. Die Planungen sind mit Wasserwirtschaftsamt, Unterer Naturschutzbehörde, Tiefbauamt und den Stadtwerken abgestimmt worden.

Die ursprüngliche Bilanzierung des Retentionsraumvolumens mit einem Plus von 282 m³ wurde auf die aktuellen Planungen angepasst, so kamen die Geländeänderung durch die Querungshilfe in die Retentionsfläche sowie der Erhalt der bestehenden Böschung entlang des Schmidgrabens hinzu. Um das bestehende Retentionsraumvolumen zu erhalten, wird der Markt daher an drei Seiten, anstatt wie ursprünglich geplant an zwei Seiten, mit einer senkrechten Wand und ohne Anböschungen ausgeführt.

Die Grünflächen nördlich, östlich und teilweise südlich des Marktes werden als hochwertige Ausgleichsfläche gestaltet. Die Ausgleichsfläche wurde an dieser Stelle gewählt, da sie entlang des Entwässerungsgrabens liegt und sich somit eine Vernetzungslinie für Arten von Nord nach Süd aufbauen lässt. Der geplante Lebensmittelmarkt wird außerdem durch die festgesetzten Pflanzungen heimischer Bäume und Sträucher zu allen Seiten des Plangebiets und mit Blühwiesen attraktiv eingegrünt. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Sickermulde für die Versickerung von Niederschlagswasser geplant, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich ihrer Lage und Größe rechnerisch ermittelt und entsprechend geändert wurde.

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan E5 dargestellt, wird das auf den Stellplatzflächen und Fahrwegen anfallende Niederschlagswasser in den westlichen Sickermulden (rot) durch einen belebten Oberboden gefiltert und versickert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird in die östliche Sickermulde (rot) eingeleitet und dort versickert. Das Volumen der Mulden ist nicht im Retentionsraumvolumen mit bilanziert – der anfallende Regen ist also auch für den Fall eines Hochwasserereignisses mit berücksichtigt. Da der Supermarkt ohne Keller errichtet wird, hat dieses Bauvorhaben keinerlei negativen Einfluss auf den vorhandenen Grundwasserstand.



Allgemeine Betriebsbeschreibung

Der zukünftige EDEKA-Markt und die dazugehörige Bäckerei werden zukünftig voraussichtlich von Montag bis Samstag von 7.00 bis 20.00 Uhr für seine Kunden geöffnet haben. Außerdem wird die Bäckerei zusätzlich am Sonntag von 8.00 bis 17.00 Uhr öffnen. Die Anlieferung der Waren erfolgt werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.

An Sonntagen kann der örtliche Sportverein außerdem die Stellplätze von 10.00 bis 22.00 Uhr für seine Besucher nutzen.



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

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz vom 03.02.2020
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutzrecht vom 12.02.2020
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister vom 18.02.2020
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht vom 04.02.2020
5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde vom 06.02.2020
6. Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen vom 28.01.2020
7. Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.02.2020
8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 20.02.2020
9. Bayerischer BauernVerband vom 20.02.2020
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.2020
11. LEW Verteilnetz GmbH vom 19.02.2020

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.01.2020
13. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt vom 31.01.2020
14. Polizeiinspektion Friedberg vom 22.01.2020
15. Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt vom 20.02.2020
16. bayernets GmbH vom 22.01.2020
17. Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt vom 04.02.2020

18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 23.01.2020
19. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben vom 14.02.2020
20. Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 13.02.2020
21. SWA Netze vom 21.01.2020

Die unter A-12 bis A-17 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt. Die unter A-18 bis A-21 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben lediglich Hinweise zu betriebseigenen Anlagen vorgebracht; die unter A-18 bis A-19 aufgeführten Stellungnahmen wurden abgewogen, die unter A-20 bis A-21 aufgeführten Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

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



C) Keine Abgabe von Stellungnahmen:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
2. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
3. Kreisheimatpflegerin
4. Deutsche Telekom AG
5. Augsburgischer Verkehrsverbund GmbH
6. Angeschriebene BürgerIn 05
7. Angeschriebene BürgerIn 06

In Abstimmungen mit Abt. 31 (Bauordnung) und Abt. 33 (Tiefbau) der Stadt Friedberg ergaben sich folgende Änderungen:

1. Sachgebiet Tiefbau

Planerische Konzeption:

Die Anlieferfahrzeuge müssen nicht, um zur Anlieferung zu kommen, am Haupteingang vorbeifahren. Bei den markierten Eingängen handelt es sich um die Pfandrückgabe und die Frühanlieferung.

Die Radien an der Zu- und Abfahrtsrampe sind großzügig gestaltet worden.

Die Fahrradständer werden verschoben, so dass ein ausreichend breiter Durchgang entsteht.

Die Lage Fußgängerquerungshilfe sowie die Durchfahrtsbreite von 3,5 m entspricht den anerkannten Regeln der Straßenbautechnik.

Die Planung sieht diese Lage der Bushaltestelle vor. Diese wird in der Zeichnung der Außenanlagen ergänzt.

Den Grunderwerb im Bereich der Querungshilfe regelt die Stadt Friedberg im Rahmen des Durchführungsvertrags.

Straßenentwässerung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers der St.-Anton-Straße wird über die Ausführungsplanung gesichert.

Die Entwässerung des geplanten baulichen Gehwegs auf der Straßensüdseite erfolgt über eine Mulde südlich der Straße, die angelegt wird und in der Planung ergänzt wird.

Die Entwässerungsplanung sieht die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers des Lebensmittelmarktes in Sickermulden vor.



Eine Einleitung in den Schmidgraben erfolgt nicht.

Straßenbeleuchtung:

Die Fläche südlich der Querungshilfe wird sich voraussichtlich im Eigentum der Stadt Friedberg befinden, die dann frei über die Aufstellung einer Leuchte entscheiden kann.

Es werden entsprechende Beleuchtungen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes durch den Vorhabenträger realisiert.

Öffentliche Parkflächen:

Die Planung sieht hier eine Neuordnung vor, im Rahmen dieser Neuordnung werden 5 öffentliche Längsparker neu hergestellt.

Grundstückszufahrten:

Die Zufahrt auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes erfolgt von der St.-Anton-Straße über den südlich der Straße verlaufenden Straßengraben und wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt

Die Verrohrung der notwendigen Überfahrt wird im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Ableitung des Oberflächenwassers des öffentlichen Bereichs auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes wird nicht erfolgen.

Redaktionelle Hinweise:

Die redaktionellen Hinweise werden aufgenommen, die Verfahrensunterlagen entsprechend korrigiert und aktualisiert (Rechtschreibfehler und Flurnummerververwechslung).

2. Sachgebiet Bauordnung

Gestaltungsfestsetzungen:

Die Dachneigung in den Festsetzungen wird auf 4° bis 8° korrigiert.

Stellplätze:

Die Festsetzung zu den Stellplätzen wird rechtsredaktionell umformuliert.



Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Planzeichnung in der Fassung vom 03.12.2019
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (E1 bis E3) in der Fassung vom 03.12.2019
4. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.12.2019
5. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.12.2019
6. Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 30.09.2019
7. Hydraulischer Bericht in der Fassung vom 08.05.2019

Die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 30.09.2019 und der hydraulische Bericht in der Fassung vom 08.05.2019 können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Rathaus, Bürgerservice. Stadtwerke > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > Stadtrat 17.09.2020) abgerufen werden.