



Beschlussvorlage 2020/389	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.11.2020	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde vom 06.02.2020 wird zur Kenntnis genommen und den Stellungnahmen durch Planänderungen entsprochen:

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 entsprechend der Forderung der Fachbehörde separat in der Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen und mit einem erhöhten Faktor angesetzt. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. **540 m²**, der auf der Fl.Nr. 609, Gemarkung Stätzling, nachgewiesen wird.

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 ist eine Versickerung möglich. Das aktuelle Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitliche mit dem WWA Donauwörth abgestimmt. Das Konzept sieht vor, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen in die Mulde im Bereich der Ausgleichsfläche einzuleiten. **Das Niederschlagswasser (im Winter mit Tausalz belastet) von Fahr- und ggf. Stellplatzflächen soll in separate Mulden im Norden, Westen und Süden des Marktes eingeleitet werden. Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Stellplätzen direkt vor Ort vorgesehen. Bei abnehmender Versickerungsfähigkeit der Stellplatzflächen (durch Staub- und Schmutzeintrag in die Fugen) sowie bei Starkniederschlägen ist sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser auch lediglich in die dafür vorgesehenen**

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



Versickerungsmulden abgeleitet wird. In die Sickermulde der Ausgleichsfläche ist ausschließlich unverschmutztes Dachflächenwasser zu versickern. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem aktuellen Entwässerungskonzept angepasst und es werden die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Anregungen der Naturschutzbehörde 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 gemeinsamen telefonischen Abstimmung **zwischen dem Planungsbüro OPLA und der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Wenger)** 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. **Als weiteren Punkt werden entlang der Gebäudefassaden im Norden, Osten und Süden in einem 4 m breiten Streifen Schilfpflanzungen vorgesehen, die vor allem die untere Gebäudefassade verdecken und das Gebäude noch besser in das Landschaftsbild einbinden wird. Neben der besseren Einbindung in das Landschaftsbild eignet sich die Schilfpflanze vorzüglich für den Standort, da wechselfeucht anmoorige Böden mit hohem Grundwasserstand vorliegen und die Schilfpflanze Filtrationsfunktionen von Schadstoffen aufweist.**

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung wird der Bebauungsplanentwurf geändert.

A-8) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/20.02.2020

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 06.02.2020 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 Wiesenalk (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 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, **sowie die wasserdurchlässigen Stellplätze** 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.

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.

B-2) BürgerIn 02/01.07.2019 und vom 11.02.2020

Die Stellungnahmen der/des Bürgerin/Bürgers 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 zum einen so angepasst, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden kann, zum anderen der Retentionsraum erhalten bzw. vergrößert wird, um entsprechende Auswirkungen bei bspw. Starkregenereignissen zu verhindern.

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

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

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

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

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

Die 20-Kv-Leitung wird im Bereich der FI. 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 Ortes 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 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).

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 zwischenzeitlich mit dem WWA Donauwörth abgestimmt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend dem aktuellen 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 Habitataignung 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.



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
Beratung der Stellungnahmen	15.10.2020 STR (2020/249) [Billigungs- und AuslegungsB/ Änderung Titel/ Änderung Geltungsbereich (Vorlage 2020/250) abgesetzt]
Erneute Beratung der Stellungn. Billigungs- und AuslegungsB/ Änderung Titel/ Änderung Geltungsbereich	Heutige Sitzung

Sachverhalt:

Planungsänderungen hinsichtlich der Stellplatzherstellung auf dem EDEKA-Gelände und der Erweiterung der externen Ausgleichsfläche (A2)

Eine Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung fand bereits in der Stadtratssitzung am 15.10.2020 statt. Die Beschlussvorlage 2020/249 wurde mit Änderungen (Tischvorlage) mehrheitlich beschlossen. Die Änderungen betrafen die Art der Herstellung der auf dem Edeka-Gelände zu realisierenden 80 Stellplätze in wasserundurchlässiger Weise. Im nachfolgenden Tagesordnungspunkt, dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss (2020/250) beanstandete ein Stadratsmitglied die fehlerhafte Berechnung der Ausgleichsflächen. Diese stand in Widerspruch zu den beschlossenen Änderungen. Zudem trat die Frage auf, warum in der Bearbeitungsphase zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Stadtratssitzung vom 15.10.2020 die Stellplatzausführung von wasserdurchlässig zu wasserundurchlässig geändert wurde. Der Stadtrat verlangte eine Aufklärung des Sachverhaltes, welche während der Stadtratssitzung vom Planungsbüro OPLA nicht abschließend geleistet werden konnte. Aus diesen Gründen wurde der Billigungs- und Änderungsbeschluss am 15.10.2020 nicht gefasst.

Im Nachlauf zur Sitzung stellte sich heraus, dass sich auf der Grundlage der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (vom 06.02.2020), sowie der Abstimmung mit dem



Wasserwirtschaftsamt und dem Gutachterbüro Hussel (Entwässerungsplanung), ein Missverständnis auf mehreren Planungsebenen und mit mehreren Beteiligten ergeben hat: Das Missverständnis betraf den Umgang mit dem im Winter salzbelasteten Niederschlagswasser und die Frage der Zuleitung in die Versickerungsmulde, bzw. dem Ausschluss des Versickerns von salzbelasteten Niederschlagswassers in die Ausgleichsfläche. Das Ziel der Planung war /ist, das ggf. salzbelastete Niederschlagswasser gemäß den technischen Regeln ATV-A 138 und Merkblatt M153 zu behandeln. Ein offener Pflasterbelag - wie zunächst festgesetzt - hat aber eine Teilversickerung ohne fachgerechte Behandlung zur Folge. Dies wurde von einigen Beteiligten schlussendlich so interpretiert, dass salzbelastetes Niederschlagswasser von dem Stellplatzbereich nicht direkt auf den Stellplatzflächen versickert werden kann. Dementsprechend sollten die Stellplatzflächen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Zu dieser Thematik wurde im Nachgang zur Sitzung nochmals vom Büro OPLA die Untere Naturschutzbehörde, sowie das Wasserwirtschaftsamt befragt. Ergebnis der Anfragen ist, dass die Stellplätze unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig, geplant und gebaut werden dürfen, da durch die Niederschlagswasserversickerungsplanung sichergestellt ist, dass außer dem HQ 100 Fall das salzhaltig belastete Niederschlagswasser ordnungsgemäß der Richtlinien auf den Stellplätzen und in den Versickerungsmulden versickert und nicht in den Ausgleichsflächenraum gelangen kann. Telefonnotizen mit beiden Ämtern sind der Anlage beigelegt.

Die Berechnung der Eingriffsermittlung wurde dennoch angepasst. Eine Erhöhung ist nicht zwingend notwendig, da die Stellplätze nun wie ursprünglich wasserdurchlässig geplant sind. Um einer Flächenverringerung durch künftige Versiegelung des Fugenanteils > 15% durch Verschmutzungspartikel Rechnung zu tragen, wird vorsorglich die Ausgleichsfläche wie bei einer Herstellung von wasserundurchlässigen Stellplätzen berechnet und überobligatorisch ausgewiesen.

Bei der Eingriffsfläche von 4.746,00 m² ist der Faktor von 0,45 dementsprechend auf 0,5 angehoben worden. Demnach steigt der Bedarf der Ausgleichsfläche in diesem Bereich von 2.135,70 m² auf 2.373,00 m². Der um 237,3 m² erhöhte Bedarf wird durch eine Erweiterung der Ausgleichsfläche (A2) sichergestellt.

Aus diesen Gründen müssen die nachfolgend **fett** gedruckten Stellungnahmen erneut beraten werden. Für die restlichen aufgeführten Stellungnahmen wird der Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2020 (2020/249) aufrechterhalten. Änderungen zu diesem Beschluss sind im Beschlussvorschlag der Übersichtlichkeit halber nunmehr **fett** dargestellt.

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. Augsburger Verkehrsverbund GmbH
6. Angeschriebene BürgerIn 05
7. Angeschriebene BürgerIn 06



Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Email OPLA vom 03.11.2020 (nö)
3. Telefonnotiz UNB vom 28.10.2020
4. Telefonnotiz WWA vom 26.10.2020
5. Planzeichnung in der Fassung vom 03.12.2019
6. Vorhaben- und Erschließungsplan (E1 bis E3) in der Fassung 03.12.2019
7. Textliche Festsetzungen in der Fassung 03.12.2019
8. Begründung und Umweltbericht in der Fassung 03.12.2019

Der Sitzungsvorlage nur digital beigefügt:

9. Schalltechnische Untersuchung in der Fassung 30.09.2019
10. Hydraulischer Bericht in der Fassung 08.05.2019

Die Schalltechnische Untersuchung in der Fassung 30.09.2019 und der Hydraulische Bericht in der Fassung 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 19.11.2020) abgerufen werden.