

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

**Wichtiger Hinweis:**

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

<b>1</b>	<b>Stadt Friedberg</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <u>Nr. 3</u> für das Gebiet <b>Neubau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes ... in Stätzing</b>
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <u>14.02.2020</u> (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

## 2 Träger öffentlicher Belange

	<b>Landratsamt Aichach-Friedberg</b> <b>-untere Naturschutzbehörde-</b> <b>Münchener Str. 9</b> <b>86551 Aichach</b>
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)  <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>
2. 1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2. 2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. 3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

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

Einwendungen

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

- Auf der beplanten Fläche befindet sich ein bisher nicht landwirtschaftlich genutztes Landschaftselement mit Gehölzstrukturen und Altgras- / Hochstaudenbeständen. Entsprechend der amtlichen Feldstücksdaten im iBalis (Nutzungsdaten der Landwirtschaftsverwaltung) beträgt die landwirtschaftlich nicht genutzte Teilfläche knapp 1 000 m<sup>2</sup>. Sollte das betroffene Landschaftselement nicht (vollständig) erhalten werden können, ist es zumindest in der Eingriffsbilanzierung als solches zu berücksichtigen und auszugleichen. In der vorliegenden Planfassung ist eine Berücksichtigung dieser Struktur nicht erkennbar. Vielmehr wird die gesamte Grundstücksfläche als landwirtschaftlich intensiv genutzt bilanziert (vgl. Umweltbericht Ziffer 4. 2).  
Erforderlich sind u. E. Korrekturen sowohl bei der Bewertung des Ausgangszustandes der geplanten Baufläche, als auch bei der Anrechnung der Ausgleichsfläche in den Teilen, die aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wurden.
- Innerhalb der Ausgleichsfläche soll unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die gleichzeitige Nutzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung nur dann möglich ist, wenn sichergestellt ist, dass ausschließlich Dachflächenwasser eingeleitet wird. Eine Einleitung z. B. von Niederschlagswasser der Fahr- und Stellplatzflächen muss hier ausgeschlossen werden. Von diesen Flächen abfließendes Wasser führt z. B. im Winter Tausalz mit, was für viele Organismen (u. a. Amphibien) absolut unverträglich ist. Eine Einleitung derartiger Niederschlagswässer in die Ausgleichsfläche muss daher ausgeschlossen werden.  
In § 7 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen sind bisher keine Aussagen enthalten, die die Vereinbarkeit von naturschutzrechtlicher Kompensation und vorgesehen Versickerung auf der gleichen Fläche sicher stellen. Wir bitten hier ausdrücklich festzusetzen, dass nur unverschmutztes Wasser von Dachflächen in die Rückhalte- und Versickerungsmulde innerhalb der Ausgleichsfläche eingeleitet werden darf.
- Im Rahmen der Vorabstimmung hatten wir auch darauf hingewiesen, dass die Eingrünung zur freien Landschaft insbesondere Richtung Süden und Westen verstärkt werden sollte, um das neue Gebäude harmonisch in die Landschaft einzubinden. Bei der Prüfung dieser Frage bitten wir zu berücksichtigen, dass das Gelände und damit auch das Gebäude aus Gründen der Hochwassersicherheit deutlich aufgefüllt werden soll. Damit wird eine künstlich überhöhte Situation entstehen, die sich über eine

gemischte Strauch- und Baumpflanzung deutlich besser in die Landschaft integrieren lässt, als nur über einzelne Baumpflanzungen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen Art 141 BV §§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB §§ 1, 2, 3, 18, und 21 BNatSchG Art 1 und 4 BayNatSchG	
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
2. 5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Alchach, 06.02.2020 Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung



WWA Donauwörth - Postfach 14 62 - 86604 Donauwörth

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

Ihre Nachricht

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

Bearbeitung +49 (906) 7009-333  
T. 14.10.2020

Datum  
20.02.2020

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**1 Sachverhalt**

Das Planungsgebiet umfasst circa 1,13 ha.

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

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

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

Standort  
Förgstraße 23  
86609 Donauwörth

Telefon / Telefax  
+49 906 7009-0  
+49 906 7009-136

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-don.bayern.de  
www.wwa-don.bayern.de

## **2 Wasserwirtschaftliche Würdigung**

### **2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### **2.1.1 *Wasserversorgung***

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

#### **2.1.2 *Löschwasserversorgung***

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

#### **2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete***

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

#### **2.1.4 *Grundwasser***

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

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

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

#### **2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz***

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

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

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

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

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

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

Hinweise zum Plan:

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Abwasserbeseitigung

### 2.2.1 *Kanalnetz und Regenwasserbehandlung*

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

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

Die Fläche ist zudem im gültigen Kanalisationsentwurf nicht enthalten.

#### *2.2.1.1 Bestehendes Kanalnetz*

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

#### *2.2.1.2 Mischwasserentlastungen*

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

#### *2.2.1.3 Regenwasserkanäle*

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhalte-  
maßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

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

#### *2.2.1.4 Niederschlagswasserversickerung*

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

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

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

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

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

## 2.2.2 Kläranlage

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

## 2.3 Oberirdische Gewässer

### 2.3.1 *Unterhaltung*

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

### 2.3.2 *Hochwasser des Schmiedgrabens*

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

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sollten im Plan vermerkt werden.

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

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

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

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

Laut den planlichen Ausführungen wird die EG-Ebene des Marktes auf einer Höhe von 473,45 m ü. NN errichtet. Bei einem Hochwasserstand von 472,95 m ü. NN kann somit von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden.

Wir weisen darauf hin, dass auch extreme Hochwasserereignis (HQ<sub>Extrem</sub>) auftreten können und dabei eine größere Betroffenheit entstehen kann.

### **3 Zusammenfassung**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Bauberrätin

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Stadt Friedberg  
Bauamt  
Marienplatz  
86316 Friedberg

32 →

Affing, 01.07.19

**Bauvorhaben Edeka Markt in Stätzing St. Anton Straße**

Sehr geehrter "

FNP/VEP  
St. Anton

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

Folgende Bedenken möchten wir hiermit anzeigen:

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

1  
/ / /  
A

B2

BPlan

1

Einwurf Einschreiben

Stadt Friedberg  
Bauamt  
Marienplatz  
86316 Friedberg



Affing, 11.02.2020

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 Neubau Lebensmittelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In C)1 schreiben Sie: ... Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimentenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> und Stellplätzen südlich der St. Anton-Str. in Stätzling gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Umkreis von 3 km sind folgende Lebensmittelvollsortimenter u. Discounter

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

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

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

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

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

In 4.1 LEP Bayern steht klar: „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen ..... angewendet werden“. Wenn für einen Markt mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 9.000 m<sup>2</sup> wertvolle Landwirtschaftsflächen verbraucht werden hat niemand einen Gedanken an Flächensparen verschwendet.

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

In 6.6.2 schreiben Sie: ....“das anfallende Niederschlagwasser über Rohrleitungen nach Osten unter den Markt durch zu führen. Im Bereich der Retentionsflächen soll eine Versickerungsmulde angelegt werden. Zusätzlich ist bei Starkregen der **gedrosselte Ablauf in den städtischen Mischwasserkanal zulässig**“. Meines Wissens ist die Einleitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser in Stätzling im Bereich westlich der Ach **nicht** erlaubt. Hier werden sogar seitens der Stadtwerke riesige Anstrengungen unternommen den Grundwasserzulauf im Kanalnetz zu unterbinden da die Pumpen diese Mengen nicht mehr schaffen. Bei einer versiegelten Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> und einer Niederschlagsmenge von angenommen 60 ltr./m<sup>2</sup> (was ja bei

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

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

In 6.7 schreiben Sie: „Durch die Planungen für den neuen Supermarkt müssen beide Gehölzgruppen gerodet werden“ und Sie weisen auch vorsorglich darauf hin, daß keine amtlich kartierten Biotop vorhanden sind. Deswegen kann man nicht davon ausgehen, daß es kein Biotop ist. Im südlichen Bereich angrenzend an den Schmiedgraben befindet sich sehr wohl ein Biotop. Diese Fläche entstand 1990 bei dem Sturm „Wiebke“ und ist seither ein Kleinod für Fledermäuse und andere schützenswerte Tier- und Pflanzenarten. Es wird seit 30 Jahren weder betreten noch anderweitig genutzt.

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

Zu 9. Flächenstatistik: In die Flächenstatistik schließen Sie die Verkehrsfläche St. Anton-Str. mit 2294 m<sup>2</sup> mit ein. Tatsächlich aber geht es hier nur um die 9000 m<sup>2</sup> die lt. Flächennutzungsplan für den Edeka Markt ausgewiesen werden. Sollen hier die Angaben in % der versiegelten Fläche geschönt werden? Oder hat es Einfluß auf die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs? In 4.2 schreiben Sie bei Verkehrsfläche: keine Veränderung, kein Eingriff.

Im Gutachten SKI vom 8. Mai 2019 wird das Wasser über Fließwege in einem Muldensystem direkt zum Schmiedgraben geleitet und durch Abgrabungen auf 471,0 direkt in dem Schmiedgraben geleitet. Keiner der Anlieger darf Regenwasser in den Schmiedgraben ableiten. Gibt es hierfür vom LEP eine Sondergenehmigung? Oder gilt

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

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

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

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

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

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Landratsamt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage