LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail (Ingrid.goebl@friedberg.de)

Stadt Friedberg
Marienplatz5
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Günther Raab/Al/HP
Zimmer: 217
Telefon: 08251 92-373
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: guenther-raab@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 14.04.2020

Baugesetzbuch – BauGB –;
Stadt Friedberg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.04.2020
1 Stellungnahme des Verkehrswesens vom 27.03.2020
1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 30.03.2020
1 Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 03.04.2020
1 Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung vom 03.04.2020

Sehr geehrte Frau Göbl,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 09.03.2020 zu oben genanntem Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Verkehrswesen, Kreisstraßenverwaltung, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde, des Verkehrswesens, des Immissionsschutzes, des Kreisbaumeisters und der Kreisstraßenverwaltung wurden Einwendungen erhoben, die wir Ihnen mit der Bitte um Berücksichtigung übersenden.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Gemäß § 5 der BauNVO sind wesentliche Bestandteile eines Dorfgebietes Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Ein solcher Betrieb ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar. Damit kann auch kein Dorfgebiet festgesetzt werden.

Ansonsten läge ein sogenannter "Etikettenschwindel" vor. Ob landwirtschaftliche Betrieb in der Nähe liegen, ist dabei unerheblich. Die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind entscheidend.

Bei der möglichen Zusammensetzung der drei Hauptnutzungen in einem Dorfgebiet kommt es für die Festsetzung als Dorfgebiet darauf an, dass in dem zu beplanendem Gebiet landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind (Fickert/Fieseler Rd-Nr. 1.4 zu § 5 BauNVO ff.).

Es wird empfohlen, anstelle eines Dorfgebietes, ein Sondergebiet festzusetzen.

Gegen das Vorhaben bestehen Bedenken:
Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorliegenden Stellungnahmen verwiesen. Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde ist bezüglich des Anbindegebotes aus dem LEP Bayern zwingend im Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Christopher Bernhardt
Regierungsrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

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

1. Stadt Friedberg

☒ **44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach"**

☒ **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach"**

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

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

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

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

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

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

Bei dem Vorhaben sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen:

Wir verweisen hierzu auf die Karte 3 (Natur und Landschaft) des Regionalplan Region Augsburg. Diese stellt im Geltungsbereich der Planungen ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. Der Landschaft ist in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche besonderes Gewicht beizumessen.

Die Planungen im Geltungsbereich, insbesondere die Parkplätze 200 Meter nördlich von Rohrbach, widersprechen unserer Auffassung nach den unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot" des Landesentwicklungsprogramms (LEP) genannten Grundsatz und Ziel:

Grundsatz:
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel:
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das möglicherweise entgegenstehende Anbindegebot und der damit verbundene Bezugsfall wurden in den Vorabstimmungen zwischen Landratsamt um Stadt Friedberg bereits kritisch diskutiert.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen. Dem gegenüber sind die Grundsätze der Raumordnung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, Bayerisches Landesplanungsgesetz).

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

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

X Einwendungen

Artikel 16 BayNatschG:

Den Vorhaben

- 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach"

  und

- BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 „Zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach"

kann aus Sicht des Naturschutzes nicht zugestimmt werden, da an vier Stellen in **und außerhalb** des Geltungsbereiches nach Artikel 16 BayNatSchG geschützte Gehölzbestände überplant oder beeinträchtigt werden. Dabei werden diese Eingriffe im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht (ausreichend) berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude ist in der Flurkarte „DFK Bayern Gebäude" mit 22 Metern Länge erfasst. Das geplante neue Gebäude ist im Plan mit 30,88 Meter angegeben. Berücksichtigt man auch die Nebenanlagen (Zufahrten, Treppe und befestigte Flächen im Süden des Stadels etc.) ergibt sich eine Länge des geplanten Bauvorhabens von etwa 45 Metern. Im Textteil wird jedoch oft dargestellt, dass kein Eingriff in das Biotop gesehen wird, obwohl dieser offensichtlich geplant ist. Es wird teilweise dargelegt, dass keine Versiegelung stattfindet, obwohl erhebliche Flächenbefestigungen geplant sind. Insgesamt sind die Angaben nicht konsistent.

In der Vorbesprechung zum Projekt mit den Trägern Öffentlicher Belange wurde von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) mitgeteilt, dass eine Ausnahme nach Artikel 23 Abs. 3 BayNatSchG (zur Beseitigung der Biotopstrukturen) nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn ausreichend Ausgleich geschaffen wird. Jedoch wird kein ausreichender nach Artikel 23 Abs. 3 BayNatSchG benötigter Ausgleich der Beeinträchtigungen geplant. Die Bilanzierung der Eingriffe - obwohl diese laut Text (meist) nicht stattfinden – ist nicht ausreichend um eine Ausnahme zuzulassen. Die Bilanzierung ist v.a. insofern nicht ausreichend,

- da mittelbare Wirkungen nicht bilanziert wurden (Verbot „in sonstiger Weise beeinträchtigen; Verkehrssicherungspflicht): Die tatsächliche Wirkung des Vorhabens wird aus Sicher der uNB wesentlich erheblicher ausfallen. Dies ist neben der erhöhten Verkehrssicherungspflicht auch dadurch begründet, dass eine Erhaltung der derzeitigen Böschungsvegetation im Bereich des Stadels nicht zu erwarten ist und der tatsächlich geplante Eingriff nach Einschätzung der uNB wesentlich größer ausfallen würde.
- da keine Größen von Ersatzpflanzungen festgelegt werden.
- die Ausgleichsfläche teilweise auch biotopkartiert ist und Pflanzungen auf Offenlandbiotoptypen nicht zielführend sind. Ob die Fläche noch Biotocharakter aufweist kann wegen Einfriedungen nicht überprüft werden.
- Nicht alle Eingriffe in nach Artikel 16 BayNatSchG geschützte Gehölzbestände bilanziert wurden (s.u.).

Artikel 16 BayNatSchG steht der Planung somit entgegen.

Dies ist jedoch nicht nur im Bereich das Stadels der Fall, die FNP-Änderung und die Parkplatzplanung Nord legt nahe das hier eine weitere Betroffenheit des Artikel 16 BayNatSchG zu sehen ist, da zwei weitere Gehölzstrukturen überplant werden. Zum einen die Hecke direkt südlich des geplanten Parkplatzes Nord und eine weitere kleine Hecke östlich des Weges, beide auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1459. Diese Strukturen südlich des geplanten Parkplatzes Nord sollten im Rahmen des Vermeidungsgebotes in den Plänen als „zu erhalten" gekennzeichnet werden. Der Geltungsbereich sollte dann jedoch erweitert werden. Auch durch den geplanten Fußweg ist eine Betroffenheit des Artikel 16. BayNatSchG zu sehen, welcher einer Bilanzierung bedarf.

Artenschutzrechtliche Belange (§44 BnatSchG):
Im Umweltbericht findet sich der Passus „Aufgrund der Bestandssituation (bestehende Bebauung innerhalb des Feldgehölzes „Heckenstrukturen und Hohlweg nördlich und westlich Rohrbach"; Landwirtschaftliche Nutzung im Nordosten) und Siedlungsnähe kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten betroffen sind." Diese Einschätzung ist falsch. Im Bereich des geschützten Biotops sind zahlreiche potentielle Habitate für streng geschützte Arten vorhanden (z.B. Baumhöhlen, Bestandsgebäude mit Quartiermöglichkeiten für z.B. Fledermäuse). Eine Relevanzprüfung in Sachen spezieller Artenschutz ist erforderlich.

Neben dem Verbot „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören" ist auch zu bedenken, dass durch die Nutzung des Parkplatzes in der freien Landschaft erhebliche Störungen von streng geschützten Arten möglich sind. Ohne ordentlicher Eingrünung (z.B. dreireihige Hecken) des Parkplatzes Nord ist davon auszugehen, dass fast die gesamte derzeit unberührte Landschaft nordöstlich von Rohrbach durch die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge (oder auch etwaiger Parkplatzbeleuchtung) ausgeleuchtet wird. Diese Beeinträchtigung gilt es zu vermeiden.

X Rechtsgrundlagen
Artikel 16 BayNatSchG
§44 BNatSchG

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

1. Vermeidung von Eingriffen in Gehölzstrukturen (als „zu erhalten" festsetzen / Geltungsbereich erweitern)

2. Bilanzierung aller unvermeidbaren Eingriffe (direkt und indirekt) sowie ausreichende und ausreichend bestimmte Festsetzung der Ausgleichspflanzungen in ausreichendem Maße (in der Satzung).

3. Relevanzprüfung für das Thema spezieller Artenschutz

Sollte das entgegenstehene Anbindegebot keine Relevanz entfalten, so wäre die beste Möglichkeit der Überwindung der naturschutzrechtlichen Einwendungen die Planung von mindestens dreireihigen (Baum-)Heckenpflanzungen mit ausreichender Entwicklungsmöglichkeit um den Parkplatz Nord. Dabei müsste darauf geachtet werden, dass ausgeschlossen ist, dass Scheinwerferlicht in die unberührte Bachaue ausstrahlen kann (auch bei der Zufahrt zum Parkplatz).

Durch die Pflanzung von mindestens dreireihigen (Baum-)Heckenpflanzungen um den Parkplatz Nord könnten:

1. eine ordentlichen Eingrünung (Landschaftsbild)
2. der Ausgleich für die Eingriffe in die nach Artikel 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbiotope
3. möglicherweise notwendige CEF-Maßnahmen (Artenschutzmaßnahmen)

realisiert werden.

Jedoch lässt sich nicht ausreichend gut abschätzen ob und welche CEF-Maßnahmen oder Pflanzungen notwendig wären, da keine realistischen Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten oder den geplanten Eingriffen in Biotopstrukturen gemacht werden.

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

Im gesamten Textteil finden sich Angaben wie zum Beispiel „neue Versiegelung so nicht notwendig" die widersprüchlich zu anderen Angaben wie „durch die Zusätzliche Versiegelung im Bereich des Veranstaltungsstadels gehen alle Schutzgutfunktionen verloren" sind. Wir bitten deshalb darum, die Planunterlagen umfänglich auf Plausibilität zu prüfen.

Bereits der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach Auffassung des Unterzeichners etwas irreführend, da die 63 geplanten Parkplätze in etwa 200 Meter Entfernung vom Ortsrand, auf einer Kuppe in der freien Landschaft, ohne jegliche Anbindung an den Ort geplant sind. Auch der Standort des geplanten Stadels liegt im Außenbereich. Bei der Formulierung „am nördlichen Rand" geht man in erster Linie von einer Anbindung an den Ort aus. Auch die Ausführungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind meist nur wenig nachvollziehbar. Bei mindestens zwei Vorbesprechungen zum Vorhaben, wurden von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) erhebliche Bedenken bezüglich des nach Artikel 16 BayNatSchG geschützten Biotops geäußert. Es wurde immer kommuniziert, dass eine Ausnahme nach Artikel 23 Abs. 3 BayNatSchG nur bei ordnungsgemäßer Ausgleichsplanung erteilt werden könnte. Aufgrund der fehlerhaften Annahme, dass kaum beziehungsweise keinerlei Eingriffe in Biotopflächen zu erwarten sind, ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im gesamten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan mangelhaft. Deshalb wird auf eine Stellungnahme zu allen Details der Planung verzichtet und nur exemplarisch dargelegt, wo offensichtlicher Nachbesserungsbedarf oder Widersprüche bestehen:

Ökoflächenkataster: Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege aus der Flurneuordnung:
Bei dem nach Artikel 16 BayNatSchG geschützten und vom Eingriff betroffenen Feldgehölz handelt es sich zum Teil um eine Fläche die neben der Biotopkartierung auch im Ökoflächenkataster erfasst ist. Die Fläche wurde im Rahmen der Flurneuordnung als Fläche für Landschaftspflege, Naturschutz und Grünordnung festgesetzt. In den Planunterlagen wird nur angegeben, dass eine Fläche des Ökoflächenkatasters „angrenzt". Es sind jedoch Baumaßnahmen in der Fläche für Landschaftspflege, Naturschutz und Grünordnung geplant. Die Fläche würde jedoch vor allem durch die mittelbaren Wirkungen durch das Bauvorhaben und die Folgenutzung (Verkehrssicherheit) erheblich beeinträchtigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB) / Bilanzierung / Artikel 16 BayNatSchG:

- Ausreichend bestimmte Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen/-pflanzungen für die z.T. nicht bilanzierten Eingriffe in das Biotop im Bereich des Stadles fehlen. Hier sind neben den offensichtlich geplanten auch die mittelbaren Wirkungen (Verbot „in sonstiger Weise beeinträchtigen") durch z.B. erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Hangrutschung, bauzeitliche Beanspruchung usw. zu berücksichtigen.

- Die nach FNP geplanten Eingriffe in die Gehölzbiotope im Norden und Nordosten des Grundstücks mit der Fl.- Nr. 1459 Gemarkung Rohrbach wurden nicht bilanziert. Es ist nicht bekannt ob es sich um planerische Defizite handelt oder ob die FNP-Änderung außerhalb des Geltungsbereichs der 44. Änderung beabsichtigt ist. Die FNP-Änderung sieht in diesem Bereich als neue Nutzung wahrscheinlich Wegflächen vor. Genau kann dies jedoch nicht gedeutet werden, da die in diesem Bereich befindliche gelbe Signatur nicht in der Legende beschrieben wird. Der FNP wird in diesem Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der 44. Änderung des FNPs verändert ohne dass eine eindeutige Signatur dargestellt wird. Wir empfehlen, diese Gehölzbiotope als „zu erhalten" festzusetzen, sollte der Geltungsbereich erweitert werden.

- Der geplante Eingriff durch den Fußweg wurde nicht bilanziert. Auch eine Änderung des FNPs, welcher im Bereich des geplanten Fußwegs Grünfläche darstellt, ist nicht vorgesehen. Auch diese Fläche liegt nicht im Geltungsbereich der 44. Änderung des FNP.

- Die geplante Ausgleichsfläche verfügt über nur sehr geringes Aufwertungspotential, da bereits ein Obstbaumbestand am Standort vorhanden ist. Die geplante Aufwertung als Streuobstwiese ist somit nicht durchführbar und nicht plausibel. Die Angaben zum Ausgangszustand sind nicht nachvollziehbar, da eine „intensive Grünlandnutzung" bei einem Streuobstbestand nicht vorliegt. Dies müsste bei der Bilanzierung ausreichend berücksichtigt werden. Die Geländemorphologie weißt Fragen auf, da das Gelände der Ausgleichsfläche höher erscheint als das direkte Umfeld in der Bachaue. Auf dem Luftbild aus dem Jahr 2018 ist eine über 550 m² große Rohbodenfläche auf der Ausgleichsfläche zu erkennen, wobei es sich entweder um eine baugenehmigungspflichtige Geländeauffüllung oder auch um eine Grünlanderneuerung handeln könnte. Dies konnte nicht geprüft werden, da die Fläche durch Einfriedungen nicht zur freien Landschaft zuzuordnen ist, wodurch ein Betreten nicht ohne weiteres möglich ist. Einfriedungen sind für Ausgleichsflächen nicht vorgesehen, ebenso die vorhandenen Nebengebäude wie Schuppen. Sollte die Fläche als Ausgleichsfläche herangezogen werden, so muss festgesetzt werden, dass Einfriedungen und Gebäude

zurückzubauen und nicht zulässig sind. Die Planungen wären zu Konkretisieren und mit den Zielen des ABSP abzustimmen.

- Angaben zur Ausgleichsflächenplanung müssen ausreichend bestimmt sein und v. a. auch in die Satzung integriert werden. Im Umweltbericht wird unter Punkt 7. Ausgleichsmaßnahmen angegeben, dass eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung des Bebauungsplanes festgelegt wird. Unter Punkt 10. Ausgleichserfordernis der Satzung finden sich jedoch keine detaillierten Beschreibungen.

Dingliche Sicherung:
Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche(n) ist erforderlich. Vor dem Satzungsbeschluß muss die dingliche Sicherung vorliegen, sonst liegt ein erheblicher Mangel des Bebauungsplanes vor. Rechtssicherheit wäre dann nicht gewährleistet.

Eingrünungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen (§ 1 a BauGB):

- Der Parkplatz Nord ist in exponierter Kuppenlage in der freien Landschaft geplant. Die Eingrünungsmaßnahmen sollten deshalb erheblich verstärkt werden. Einzelbäume können an einem derart exponierten Standort die Beeinträchtigung des sehr sensiblen Landschaftsbildes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nicht ausreichend vermeiden. Sollte der Standort nicht bereits aus landesplanerischer Sicht ausscheiden, so wären dreireihige Heckanpflanzungen um den Parkplatz bereits durch die oben erwähnten Erfordernisse des speziellen Artenschutzes angezeigt.

- Wir bitten zu prüfen ob die dargestellten Schnitte des Bauunternehmens Freuenknecht GmbH plausibel sind. Die Höhenangaben zeigen eine Böschungshöhe von circa 6-8 Meter. Das Gebäude mit einer Geplanten Höhe von 9,53 müsste somit erheblich aus dem Hohlweg hinaus ragen. Auf den Schnitten erscheint das Gebäude jedoch gut eingebettet in den Hohlweg.

Mauersockel / Einfriedung:
Es sind Mauersockel mit 60 cm Höhe für die Einfriedungen geplant. Es sollte unbedingt auf Zaunsockel verzichtet werden. Auch die Höhe der geplanten Einfriedungen von 2 Meter sollte überdacht werden.

Weitere Anmerkungen zum Textteil:

Begründung Teil C: 4. Grünordnerisches Konzept:
„Zielsetzung ist es dieses Biotop vollständig zu erhalten." Es ist vollkommen abwegig, dass ein vollständiger Erhalt des Biotops trotz der geplanten Baumaßnahme möglich ist. Eine „private Grünfläche" soll als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen" festgesetzt werden. Jedoch soll hier vor allem Efeu („im Topf") gepflanzt werden. Somit kann das Biotop nicht erhalten werden. Die Planung ist auch in diesem Punkt etwas irreführend, da auf der „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen**..." nach den Angaben im Text **keine Bäume** gepflanzt werden sollen.

Zu Punkt 9. Grünordnung und Bodenschutz:
„Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten oder andernfalls nach zu pflanzen. Eine standortgerechte Randeingrünung ist zu erhalten. Der Eingriff in das bestehende Feldgehölz beschränkt sich auf ein notwendiges Minimum. Baumfällungen sind nur im Einzelfall zulässig."

Es ist nicht nachvollziehbar wie und wo Bäume nachgepflanzt werden sollen, wenn deren Standort mit einem Gebäude überbaut wurde.

„Das bestehende Feldgehölz bildet die öffentliche Grünfläche. Vorhandene Gehölze sind während der Bauzeit und der Nutzung des Gebäudes zu schützen."

Während der Nutzung des Gebäudes wird ein Schutz der Bäume kaum bis nicht möglich sein, da an einem Veranstaltungsort eine stark erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht. Auch während der Bautätigkeit wird ein großer teil des Biotops nicht zu schützen sein (v.a. Wegen der steilen Böschung).

„Die im näheren Gebäudeumfeld vorgesehene private Grünfläche dient als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (z.B. Bodendecker)."

Im Gebäudeumfeld soll Efeu und Kleines Immergrün „im Topf" gepflanzt werden. Folglich ist hier keine „Fläche zum anpflanzen von Bäumen..." geplant.

Flächennutzungsplan:
Laut B-Plan stellt der FNP die betroffenen Flächen derzeit als Grünfläche bzw. Landwirtschaft dar. Im Bereich des geplanten Eventstadels weist der aktuelle Flächennutzungsplan jedoch auch ein amtlich kartiertes Biotop aus. Die Biotopfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan orange markiert und mit der Biotopnummer 7632-0104-005 gekennzeichnet.

Arten und Biotopschutzprogramm:
In der Begründung (Teil C) wird auf das Arten- und Biotopschutzprogramm verwiesen. Leider fehlen die relevanten Absätze aus den ABSP-Naturraumzielen, nach welchen Hohlwege im speziellen erhalten werden sollten. Aufgrund der hohen Bedeutung von Hohlwegen sind diese auch in den ABSP-Naturraumzielen verankert:

Punkt 25. der ABSP-Naturraumziele: „Erhalt und Optimierung von gehölzbestockten Hohlwegen
- Erhalt alter totholz- und höhlenreicher Laubbäume
- Abschnittweise „auf den Stock setzten" im langjährigen Zyklus
- Entwicklung breiter, möglichst unbelasteter Saumzonen"

Punkt 14. der ABSP-Naturraumziele: „Erhalt und Förderung bedeutsamer Arten mit Vorkommensschwerpunkt in Agrotopen (Ranken, Raine, Hohlwege)"

Die vorliegende Planung steht somit im Widerspruch zu den Naturraumzielen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Aichach-Friedberg.

Aktuelle Nutzung:
Zur derzeitigen Nutzung wird angegeben, dass bereits ein Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 1186 vorhanden ist. Die Digitale Flurkarte Gebäude weicht jedoch stark von dem tatsächlich vorhandenen Bauwerk ab. Der uNB ist nicht bekannt ob das Gebäude inklusive seiner Anbauten, welche in der Flurkarte nicht dargestellt sind, zulässiger Weise errichtet wurde.

Potentielle natürliche Vegetation:
„Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald". Weder die Betrachtungsfläche, noch die Umgebung entsprechen dieser."

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Etablierung der pnV grundsätzlich nicht das Ziel von Naturschutz- und Landschaftspflege in Bayern ist. Der Passus aus der Begründung zur pnV vermittelt fälschlicherweise, dass hier keine natürlichen Verhältnisse vorliegen. Das vorliegende Feldgehölz entspricht jedoch den Zielen des Naturschutzes (siehe ABSP-Naturraumziele für den Landkreis Aichach-Friedberg).

Topographie und Landschaftsbild:
Zur Topographie und zum Landschaftsbild wird in der Begründung angegeben, dass das Feldgehölz „weitgehend unverändert erhalten" bleibt. Diese Einschätzung ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde fehlerhaft. Durch die Eingriffe in die Böschungen ist von einem erheblichen Eingriff in das Feldgehölz auszugehen, der auch die Angaben der Bilanzierung erheblich übersteigen wird. Dabei ist auch zu bedenken, dass während der Bauphase auch die Bereiche um das Gebäude erheblich beeinträchtigt werden. Wie eine derart steile Böschung während der Bautätigkeit gesichert werden soll ist nicht nachvollziehbar. Neben den direkten Eingriffen wird die erhöhte Verkehrssicherungspflicht zu weiteren Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen. Hier sind sogar Wirkungen zu erwarten die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, da sich zahlreiche weitere Bäume (auch westlich) der Straße im Fallradius befinden und eine Gefahr für Besucher der geplanten Veranstaltungen darstellen werden.

Versiegelungen im Bereich des Stadels:
In der Begründung des Bebauungsplanes wird angegeben, dass im Bereich des Veranstaltungsstadels eine „neue Versiegelung so nicht notwendig ist". Auch diese Aussage ist falsch, da das geplante neue Gebäude erheblich größer als das Bestandsgebäude geplant ist.

Widersprüchlicher Weise wird in der Bilanzierung dann jedoch ein Eingriff durch den Stadel in das Gehölz bilanziert.

Erschließung über den Fußweg:
Ein weiterer Passus der Begründung lautet: „Die Erschließung erfolgt über den östlichen Fußweg." Diese Aussage erweckt den Eindruck, dass hier ein Fußweg vorhanden ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der geplante Fußweg ist als ein weiterer erheblicher Eingriff in eine pauschal gesetzlich geschützte Gehölzstruktur zu werten. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist vor allem durch die extreme Hangsituation begründet. Es ist zu erwarten, dass durch den Fußweg zahlreiche Gehölze auf der Fl.-Nr. 1184/2 beseitigt werden müssen. Der Hang droht dadurch auch instabil zu werden, wodurch weitere Teile des geschützten Biotops beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der erhöhten Verkehrssicherungspflicht und wegen zu erwartender Instabilität des Hangs durch den Eingriff ist davon auszugehen, dass auf der Fl.-Nr. 1184/2 zahlreiche Bäume für das Vorhaben entfernt werden müssen.

Zu 5.5 Eingriff in Gelände und Grünstrukturen:
„Der Standort des Gebäudes auf bisherigem Grund des Bestandsgebäudes sorgt dafür, dass das Gelände kaum verändert wird." Das geplante Gebäude mit seinen Nebenanlagen ist jedoch erheblich größer geplant als das Bestandsgebäude. Der Passus ist somit auch irreführend, da ganz erhebliche Geländeveränderungen und damit Eingriffe in das geschützte Biotop notwendig sind.

Zu 5.7 Naturnahe Gestaltung Parkplatz Nord:
Es ist nicht möglich durch ein Bauvorhaben die Eingrünung des Ortsrandes zu verbessern, wenn keine ausreichende Eingrünung für das Bauvorhaben geplant wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich die bestehende Ortsrandeingrünung in dem überplanten Bereich als durchgängige Großbaumstruktur, welche im Ökoflächenkataster und der Biotopkartierung erfasst ist, darstellt. Durch den geplanten Parkplatz ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen und keineswegs von einer Verbesserung der Eingrünung.
Derartige Bauvorhaben sollten im Außenbereich weit ab von Ortsrändern durch mindestens dreireihige (Baum-)Heckenpflanzungen eingegrünt werden, wenn die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden soll. Da der nördliche Parkplatz in Kuppenlage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet geplant ist sollten hier wenigstens ausreichende Eingrünungsmaßnahmen geplant werden, sollte an dieser Planung festgehalten werden.

Zu 7.2.2:
Das Landschaftsbild am Parkplatz Nord wird beschrieben als **„ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand mit Vorbelastungen"**. Die unter Naturschutzbehörde sieht hier weder eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft noch nennenswerte Vorbelastungen noch einen Ortsrand (bei 200 Meter Entfernung zum Ort).

Allgemein verständliche Zusammenfassung:
Zusammenfassend lässt sich aus Sicht der uNB sagen, dass eine sorgfältige Ermittlung der naturschutzrechtlichen Belange nicht stattgefunden hat.

Friedberg, 03.04.2020 Ort, Datum	[redacted] Unterschrift, Dienstbezeichnung

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

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

1. Stadt Friedberg - Rohrbach

☒ **Vorhabenbezogener BPL. Nr. 1**

„zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach"

☐ Bebauungsplan

_____

für das Gebiet _____

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

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme:
☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang
- Verkehrswesen -

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

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

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

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

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

Hinweis:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Rohrbach. Der bereits bestehende Schuppen soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Aspekte der Verkehrssicherheit ergeben sich schon allein aufgrund der dort vorhandenen Topographie. Der vorhandene Hohlweg, der mit leichtem Kurvenverlauf und Gefälle/Steigung zu befahren ist und der alte Baumbestand, der die Erkennbarkeit weiter einschränkt.

Sollte hier ein Neubau entstehen wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Gebäudesubstanz und der unmittelbar anliegenden Kreisstraße AIC 11, weder ein Gehweg, noch ein ausreichender Schutzbereich für Gäste vorhanden ist. Ein geplanter Gehweg ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu verwirklichen.

Der Veranstaltungsstadel soll über eine Treppenanlage, die vom geplanten Parkbereich oberhalb, unmittelbar neben dem nördlichen Kirchenzugang, bis hinter das neu geplante Gebäude, im östlichen Bereich, fußläufig erschlossen werden. Was ein Maximum an Sicherheit für Fußgänger bedeutet, da hier keinerlei Verbindung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr entsteht. Der neu geplante nördliche Parkplatz soll über die Kreisstraße AIC 11, über eine asphaltierte Zufahrt, die bereits jetzt die motorisierte Erreichbarkeit der Kirche darstellt, umgesetzt werden. Eine weitere Parkplatzerschließung wäre zwischen dem bereits bestehenden Parkplatz und dem Gebäudeneubau, über einen neu zu fertigenden Gehweg zusätzlich realisierbar.

Es darf weiter angenommen werden, dass sich Gäste im Verlauf einer Veranstaltung, auf der Freifläche im Bereich zwischen Gebäude und Kreisstraße aufhalten werden. Da hier ein entsprechender Schutzbereich für Fußgänger/Gäste fehlt, ist es baulich dringend notwendig durch planerische und bauliche Maßnahmen schützend einzuwirken. Der geplante kleine Mauersockel sollte mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

Weitere Gesichtspunkte sind, die Halt- bzw. Parksituation unmittelbar auf der Kreisstraße und die gefahrenen Geschwindigkeiten aus Richtung Norden bzw. Eurasburg kommend.

Die Ortsdurchfahrt Rohrbach beginnt unmittelbar am südwestlichen Gebäudeeck des bestehenden Schuppens. Aufgrund der bereits erwähnten topografischen Verhältnisse, muss der ruhende Verkehr gänzlich auf den erwähnten Parkplätzen untergebracht werden. Die Andienung geh- bzw. sonstiger behinderter Menschen kann u.U. über den erwähnten Bereich unmittelbar südlich des Projekts erfolgen, vermutlich wird hier allerdings kein dauerhafter, beschilderter und den Vorgaben entsprechender Behindertenparkplatz entstehen können.

Weiter muss, zwingend auf die Freihaltung der Kreisstraße durch ruhenden Verkehr, im gesamten Kurvenverlauf, in beide Fahrtrichtungen, hingewiesen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anlieferung von Waren sich im nördlichen Bereich des Veranstaltungsstadels befindet. Es ist darauf zu achten, dass hier der Bordstein abgesenkt wird. Durch die neue direkte Erschließung des Grundstückes sollte nach Fertigstellung geprüft werden, ob die Ortstafel zu versetzen ist. Ebenfalls ist zu prüfen, ob ein Geschwindigkeitstrichter angeordnet werden muss.

Damit die Vorgaben der Barrierefreiheit und eine behindertengerechte Andienung der Gäste umgesetzt werden können, wird angeregt den Behindertenbeauftragten des Landkreises Aichach-Friedberg mit einzubeziehen.

Da das gesamte Bauvorhaben und die Zu- und Abfahrt für den nördlichen Parkplatz an der Kreisstraße (AIC 11) erfolgen soll, ist ebenfalls auch die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Aichach-Friedberg mit anzuhören.

Aichach, 27.03.2020	[redacted] Heinz Geiling

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

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

1. Stadt Friedberg

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

Frühzeitige Beteiligung – vorhabenbezogener Bebauungsplan

☒ Bebauungsplan **Nr. 1** (Fassung vom 11.02.2020)
für das Gebiet **„für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburger Straße und Meringer Straße in Friedberg-West“**

☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **13.03.2020** (§ 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

Immissionsschutz

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)
Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

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

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

Konflikt Veranstaltungslärm – Wohnen im Dorfgebiet
Fachlich nicht richtige Festsetzungen zum Immissionsschutz

☒ Rechtsgrundlagen

BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG, TA Lärm, DIN 45691 – Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung

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

- Einschaltung eines Schallgutachters zum BPL-Verfahren oder
- Verschieben der schalltechnischen Untersuchung auf das Baugenehmigungsverfahren
- je nach Entscheidung Änderung der Satzung und Begründung zum BPL

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

Die aufgeführte DIN 45691 ist dazu vorgesehen den einzelnen Bebauungsplanbereichen definierte Lärmkontingente zuzuweisen. Vorliegend wurden unter Nr. 12 der Satzung L_{EK} festgesetzt, die sich auf konkrete Flächen der BPL-Bereiche und konkrete Immissionsorte (Nachbarwohnhäuser) beziehen müssen. Es fehlen hier aber beide Bezugsangaben.

Auf Folgendes wird zudem hingewiesen:
- **Dass die bebaubaren Flächen nicht sehr groß sind und es bei dem gewählten Flächenkontingenten zu sehr geringen Emissionskontingenten für den Innerortsparkplatz und das Veranstaltungsgebäude kommen wird. Besser wären unterschiedliche Kontingente je nach Entfernung zu den Immissionsorten (je weiter weg umso niedriger).**
- **Dass aus dem Bebauungsplan nicht hervorgeht, ob die beiden Parkplätze oder einer davon**

öffentlich gewidmet werden oder beides Privatparkplätze sind. Die immissionsfachlichen Berechnungsverfahren unterscheiden sich hierbei wesentlich.

- **Dass Vorbelastungen im Ortsbereich bestehen, welche beim Kontingentieren zu berücksichtigen sind (z.B. Gaststätte, Lüftungsanlagen von Ställen, Kühlaggregate, etc.).**

Gemäß Begründung Nr. 6 wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung nicht für erforderlich gehalten. Dies erschwert die Festlegung von konkreten Lärmkontingenten oder der Prüfung der Vorbelastung.
Es sollte zumindest so formuliert werden, dass die Verträglichkeit (bzw. die dazu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen) der Veranstaltungen – vor allem jener, die bis in die Nachtzeit andauern - einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs spätestens zum Baugenehmigungsverfahren über eine schalltechnische Untersuchung belegt werden muss.

Aichach, 30. März 2020	[redacted] Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

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

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

1.

Stadt Friedberg

☒ **44. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach**

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)
☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

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

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

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

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

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

Die Stadt Friedberg möchte mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie der dazugehörigen Parkflächen am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach schaffen.

Im Vorfeld des Verfahrens haben bereits Abstimmungsgespräche und ein Ortstermin stattgefunden. Hier wurde empfohlen Alternativstandorte zu prüfen. Gemäß Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (2. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes) wurden alternative Standorte nicht geprüft, da sowohl der Neubau auf einer bereits versiegelten Fläche als auch der naturnah gestaltete Parkplatz auf bisheriger Landwirtschaftsfläche nur geringfügige Beeinträchtigungen auf die Bestandssituation verursachen. Dies wird anders bewertet.

<u>Parkplatz:</u>
Die Ausweisung eines Parkplatzes in von der Ortschaft abgesetzter Lage (ca. 160 m) wird aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch bewertet.
Dies entspricht keiner kompakten Siedlungsentwicklung, begünstigt die Zersiedelung der Landschaft, beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild und führt zu langen Erschließungswegen. Falls noch nicht erfolgt, wird darauf hingewiesen, dass für die landesplanerische Beurteilung des Anbindegebots zwingend die höhere Landesplanungsbehörde (SG 24) der Regierung von Schwaben zu beteiligen ist.

<u>Veranstaltungsstadel:</u>
Weiterhin ist der Standort des Veranstaltungsstadels zu überdenken. Die Lage ist aus naturschutzfachlicher und verkehrlicher Sicht äußerst fragwürdig und zudem für einen Veranstaltungsraum wenig einladend. Daher wird angeregt, unbedingt Alternativstandorte zu prüfen.

Aus ortsplanerischer Sicht wäre es vorstellbar, den an die Siedlung angebundenen Bereich lediglich als Parkfläche zu nutzen und den Veranstaltungsstadel östlich (im südwestlichen Bereich der Flurnummer 1401) ortsabrundend zu planen.

Die Vorteile wären:

- Ein angebundener und angemessener Standort für eine qualitätsvolle und innovative Veranstaltungs-Gastronomie.
- Ein gestalterisch ansprechender, stadelartiger Neubau wäre gut ins Landschaftsbild integrierbar.
- Kurzer Erschließungsweg über eine aufgeständerte, nur punktuell in den Hohlweg eingreifende Treppenanlage (Abstimmung mit dem Naturschutz vorausgesetzt), zum Beispiel aus Stahl.
- Eine zusätzliche barrierefreie Erschließung wäre über den bestehenden Weg, der bereits an die Kreisstraße anbindet, möglich.

Aichach, 03.04.2020	[redacted] BR Andres Richter, Kreisbaumeister
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

Landratsamt Aichach-Friedberg
Az. 6102-1/2

Aichach, 03.04.2020

SG 41
Bauleitplanung
im Hause

Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-;
Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Friedberg - Rohrbach
☒ **Vorhabenbezogener BPL. Nr. 1** „zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach“
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ Sonstige Satzung
☒ Frist für die Stellungnahme 08.04.2020 (§ 4 BauGB) ☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

[redacted]

Andreas Bezler

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

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

1. Stadt Friedberg - Rohrbach

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☐ **Vorhabenbezogener BPL. Nr. 1**
„zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach"

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 08.04.2020 (§ 4 BauGB)
☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang
- Kreisstraßenverwaltung -

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

Landkreis Aichach-Friedberg, SG 51, Tiefbau Bauhof, Münchener Str. 9, 86551 Aichach, Tel. 08251/92-4840

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3 ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes
Geh- und Radwegneubau zwischen der Einmündung zur Staatsstraße St2051 und Rohrbach; seit 2010 im Bauentwurfsstadium.

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

☒ Einwendungen

Das Bauvorhaben liegt außerhalb der gesetzlich festgelegten Ortsdurchfahrt von Rohrbach.
Demnach ist das Anbauverbot einschlägig, wonach der geplante Neubau des Veranstaltungsstadels innerhalb einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße AIC 11 nicht errichtet werden darf.

☒ Rechtsgrundlagen

Art. 4, 23 BayStrWG

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

Unter der Voraussetzung, dass der Veranstaltungsstadel in Verbindung mit dem geplanten Parkplatz die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet und keine Bebauungsabsichten an der Kreisstraße dem Vorhaben entgegenstehen, wären Ausnahmen vom Anbauverbot zulässig.

2.5

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

Zu örtlichen Situation:
Die gesetzlich zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Kreisstraße beträgt im Außerortsbereich 70 km/h und wird erst auf Höhe der ersten Bebauung durch das Ortsschild auf 50 km/h reduziert. Nördlich der Ortseinfahrtssituation befindet sich eine Kuppe und die Straße verläuft Orts einwärts bis zum Abzweig des Weges zur Kirche in einer Rechtskurve.
Die Kreisstraße befindet sich im Ortseingangsbereich in einem Einschnitt, ohne seitlichen Sicherheitsraum entlang der Fahrbahn.

Zur geplanten Bebauung und Nutzung:
Der geplante Neubau des Veranstaltungsstadels soll ungefähr in gleicher Lage erfolgen, wie der Holzstadel im Bestand. Dieser steht an der engsten Stelle ca. 1,50 m von der Fahrbahnkante entfernt.
Die geplante Nutzung als Veranstaltungslokal bringt es mit sich, dass sich unmittelbar angrenzend zur Straße vermehrt Personen aufhalten werden. Dies kann auch dadurch nicht mit Sicherheit verhindert werden, dass die geplante Erschließung gem. Nr 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan nicht über den öffentlichen Gehweg, sondern über den oberhalb liegenden Weg erfolgen soll. Die vorgesehene Haupterschließung erscheint vermeintlich umständlicher, als die Benutzung der Straße als Verbindung zum geplanten Parkplatz und der barrierefreie Zugang über den öffentlichen Gehweg lässt dies auch zu.
Durch Fußgänger auf der Fahrbahn in Verbindung mit den beengten Verkehrsverhältnissen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist mit einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu rechnen.

Um Abhilfe zu schaffen wäre ein ausreichender Bereitstellungsbereich am

südlichen Ausgang des Veranstaltungslokals notwendig, nicht zuletzt um auch im Notfall genügend Ausweichflächen zur Verfügung zu haben. Auch ein Geh- und Radweg im Außerortsbereich, sowie eine verkehrsberuhigende Gestaltung des Ortseingangs wären der Verkehrssicherheit zuträglich. Hierfür stehen jedoch, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht ausreichend Erweiterungsflächen zur Verfügung. Eine bauliche Umgestaltung des Verkehrsraumes muss daher als zumindest schwierig angesehen werden. Auf die Ortsplanerischen Belange aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung wird in der parallel abgegebenen Stellungnahme zur 44 .Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.	
Aichach, 03.04.2020	Andreas Bezler

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Augsburg
mit Landwirtschaftsschule

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
Bismarckstr.62, 86391 Stadtbergen

Per Email: info@friedberg.de

I.

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Name
Monika Griesbeck
Telefon
0821/43002-0
Telefax
0821/430021111
monika.griesbeck@aelf-au.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Geschäftszeichen	Augsburg
mail vom 9.3.20	4611-8-11-1	24.3.20

Vollzug der Baugesetze

Stadt Friedberg
44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugeghöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Landwirtschaftliche Belange
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Planungen keine Einwände.

Wir bitten folgenden Hinweis zu berücksichtigen:
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen (Geruch, Lärm und Staub) der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung durch Verkehrslärm aus landw. Fahrverkehr ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Augsburg
Bismarckstr.62
86391 Stadtbergen

Telefon 0821-43002-0
Telefax 0821-43002-1111
E-Mail poststelle@aelf-au.bayern.de
Internet www.aelf-au.bayern.de

Besuchszeiten
Mo.-Fr. 08:00 - 11:45 Uhr
Do. 13:15 - 15.15 Uhr
und nach Vereinbarung

22:00 Uhr zu dulden. Weiter muss die Immissionsbelastung durch die vorhandene und zukünftige Tierhaltung und der damit verbundenen Lagerung von Gülle und Silage geduldet werden. Landwirtschaft stellt in dieser dörflichen Struktur auch in Zukunft die Haupterwerbsgrundlage vieler Betriebe dar.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun (martin.braun@aelf-au.bayern.de), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Griesbeck.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Monika Griesbeck

Bayerischer BauernVerband

Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Wolfgang Gutmann
Telefon: 0821 50228 114
Telefax: 0821 50228 149
E-Mail: Wolfgang.Gutmann@BayerischerBauernVerband.de

Datum: 27.03.2020

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Sehr geehrte Frau Göbl,
Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes soll unter Emissionsschutz folgender Absatz aufgenommen werden:
Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm- Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor sechs Uhr morgens, z.B. bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen z.B. während der Erntezeit (Maissilage, Getreide, Zuckerrübenernte) auch nach 22 Uhr zu rechnen.
Südwestlich des geplanten Veranstaltungsstadels befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Von diesem Betrieb ausgehende Geruchsbeeinträchtigungen sind ebenfalls zu dulden.
Außerdem fordern wir, dass der Weg Gemarkung Rohrbach, Fl.Nr. 1465 für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleibt.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Wolfgang Gutmann
Geschäftsführer

Von:	Gaugler Silvia
An:	Fendt, Michaela; Info
Cc:	Stache Julia
Betreff:	WG: Stellungnahme 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels im Stadtteil Rohrbach
Datum:	Mittwoch, 15. April 2020 10:34:14
Dringlichkeit:	Hoch

Sehr geehrte Frau Fendt,
aufgrund der eingegangenen Abwesenheitsnotiz von Frau Göbl übersende ich Ihnen anbei fristgerecht unsere Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung mit der Bitte, mir den Eingang unserer Stellungnahme kurz per Email zu bestätigen und unsere Stellungnahme an die zuständige Stelle weiterzuleiten. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Gaugler
Projektentwicklung

BISCHÖFLICHE FINANZKAMMER
HAUPTABTEILUNG VII – WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN, RECHT UND BAUWESEN
Fronhof 4, 86152 Augsburg
Büro: Böheimstraße 8, 86153 Augsburg
Telefon: 0821 3166-7861
Telefax: 0821 3166-7869
E-Mail: silvia.gaugler@bistum-augsburg.de
Homepage: www.bistum-augsburg.de

Datenschutzhinweise finden Sie hier

Diese Nachricht einschließlich evtl. Anhänge beinhaltet ggf. vertrauliche Informationen und ist ausschließlich für die Personen oder Institutionen bestimmt, an welche sie tatsächlich gerichtet ist. Sollten Sie nicht der richtige Empfänger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen gesetzlich verboten ist und unter Umständen Schadensersatzansprüche auslösen kann. Sollten Ihnen diese Nachricht wegen eines Übermittlungsfehlers zugegangen sein, so bitten wir Sie den Absender unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Befall mit Viren, Riskware etc. weitestgehend auszuschließen, kann wegen der Natur der Übertragungswege über das Internet das Risiko eines Befalls dieser E-Mail nicht ausgeschlossen werden.

Von: Gaugler Silvia
Gesendet: Mittwoch, 15. April 2020 10:27
An: 'Ingrid.Goebl@friedberg.de' <Ingrid.Goebl@friedberg.de>; 'info@friedber.de' <info@friedber.de>
Cc: Stache Julia <julia.stache@bistum-augsburg.de>
Betreff: Stellungnahme 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels im Stadtteil Rohrbach
Priorität: Hoch

Sehr geehrte Frau Göbl,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 09.03.2020, mit dem Sie uns vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes informierten. Nach Prüfung der Unterlagen möchten wir uns heute wie folgt zur Planung äußern:

Die Filialkirche Rohrbach mit Friedhof ist in direkter Nähe zum geplanten Veranstaltungsstadel, lediglich ein Grünzug trennt Veranstaltungsstadel und Kirche. Wir würden deshalb darum bitten, einen Passus bzgl. der Emissionen, die von Kirche und Friedhof ausgehen mit in die Planung aufzunehmen, der z.B. wie folgt lauten könnte:
Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern bzw. Gebäudenutzern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Im Hinblick auf die nahe Kirche und den Friedhof sollte auch festgehalten werden, dass die zulässigen Veranstaltungen (1 Veranstaltung pro Woche mit max. 100 Teilnehmern) nicht ausgeweitet werden sollten und liturgische Feiern, insbesondere auch Beerdigungsfeierlichkeiten nicht gestört werden dürfen. Hierzu möchten wir darauf verweisen, dass die Würde des Ortes nicht beeinträchtigt werden soll und die Totenruhe nicht gestört werden darf.

Eventuell könnte überlegt werden, ob der zeitliche Rahmen für Veranstaltungen eingeschränkt werden könnte. Dies sollte natürlich in enger Absprache zwischen der Pfarrei und den Betreibern des Veranstaltungsstadels erfolgen. Auf gegenseitige Rücksichtnahme bei zeitgleichen Veranstaltungen ist zu achten.

Zum angedachten Parkplatz möchten wir anregen, diesen Parkplatz als öffentlichen Parkplatz zu deklarieren.

Bzgl. des Immissionsschutzes bitten wir noch um Prüfung, ob nicht doch ein schalltechnisches Gutachten angestrebt werden sollte, um zu prüfen, ob tatsächlich die Werte des Dorfgebietes durch das geplante Vorhaben eingehalten werden.

Ich darf Sie bitten, uns kurz per Email zu bestätigen, dass unsere Stellungnahme bei Ihnen eingegangen ist. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Gaugler
Projektentwicklung

BISCHÖFLICHE FINANZKAMMER
HAUPTABTEILUNG VII – WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN, RECHT UND BAUWESEN
Fronhof 4, 86152 Augsburg
Büro: Böheimstraße 8, 86153 Augsburg
Telefon: 0821 3166-7861
Telefax: 0821 3166-7869
E-Mail: projektentwicklung@bistum-augsburg.de
Homepage: www.bistum-augsburg.de

Von: GMX
An: Fendt, Michaela
Betreff: Fwd: Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung in Rohrbach
Datum: Dienstag, 14. April 2020 12:43:15

Von meinem iPad gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: GMX <[redacted]
Datum: 14. April 2020 um 12:36:06 MESZ
An: ingrid.goebl@friedberg.de
Kopie: Helmut Voigt [redacted]
Betreff: Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung in Rohrbach

Bund Naturschutz
Ortsgruppe Friedberg
Maria Voigt
[redacted]

An die Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg
Baureferat Abt.32
Z.H. Frau Ingrid Göbel

Stellungnahme zur 44.Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltunsstadels sowie zugehöriger Stellflächen am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Kreisgruppe des BN nehmen wir zu o.g. Änderung wie folgt Stellung:

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft zwei Flächen am nördlichen Rand von Rohrbach.
Die nördliche Fläche ist ein landwirtschaftlich genutzter Landschaftsteil, der durch die Nutzung als Parkplatz mit einer naturnahen Gestaltung möglicherweise eine Aufwertung erfährt. Gegen diese Maßnahme bestehen

aus naturschützerischer Sicht keine Einwände.
Anders gestaltet sich die Veränderung der südlichen Teilfläche, auf der ein bestehendes Gebäude durch einen Veranstaltungsstadel ersetzt werden soll. Zusätzlich soll ein Gehweg entlang der Ortsverbindungsstraße vom Parkplatz zum Veranstaltungsstadel errichtet werden.
Diese Veränderung innerhalb des Feldgehölzes `Heckenstruktur und Hohlweg ´ führt unserer Meinung nach zu einer massiven Veränderung des ortstypischen Charakters dieses Landschaftsbestandteils `Hohlweg´. In Rohrbach findet man eine sonst sehr selten anzutreffende Formation entlang der von Norden hereinführenden Ortsstraße, die das Ortsbild ganz entscheidend prägt und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen eine gravierende Veränderung erfährt. Ein Hohlweg in dieser markanten Form ist einzigartig im Landkreis Aichach/Friedberg.
Unserer Meinung nach ist eine Veränderung nicht zu vertreten und es sollten vom Antragsteller alternative Lösungen angeboten werden.
So könnte der Stadel durchaus auch auf der Fläche südlich der Ortskirche wo sich heute die Parkplätze der Gastwirtschaft befinden für den Stadelneubau genutzt werden.
Damit wäre der Hohlweg nicht in die Nutzungsänderung mit einbezogen. Das ist für uns ein entscheidend wichtiges Kriterium.
Die geplante Änderung in der südlichen Teilfläche ist für den Bund Naturschutz nicht im Einklang mit einer Naturverträglichkeit.
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.
Mit freundlichen Grüßen
Maria Voigt
Vorsitzende der Ortsgruppe Friedberg

Von meinem iPad gesendet

Polizeiinspektion Friedberg

Polizeiinspektion Friedberg • Postfach 13 41 • 86303 Friedberg

Stadt Friedberg
Baureferat - Abt. 32
z.Hd. Frau Göbl
Marienplatz 5

86316 Friedberg

Stadt Friedberg Bay.
Eing.: 30. März 2020
Referat: 32

EINGANG
30. März 2020
Stadt Friedberg
Bau... at – Untere Bauaufsicht –

Ihr Zeichen Ingrid Göbl
Ihre Nachricht vom 09.03.2020

Telefon: 0821/323-1730
Telefax: 0821/323-1740

Datum: 26.03.2020
Sachb.: Ortler, POK

KURZNACHRICHT

In der Sache:

- ➔ **44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze im Stadtteil Rohrbach**

und

- ➔ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach**
- **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss / Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

(**X**) Kenntnisnahme und Verbleib

Stellungnahme:

(X) wird folgendes mitgeteilt:

( ) von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Es darf auf die, in gemeinsamer Absprache gefertigte, Stellungnahme des LRA Aichach-Friedberg, SG Verkehrswesen vom 27.03.2020 verwiesen werden.

Dienststellenleiter:

[redacted]

i.A. Örtler
Polizeioberkommissar

Hausanschrift: Haagstraße 16, 86316 Friedberg
Postadresse: Postfach 13 41, 86303 Friedberg
Öffentliche Verkehrsmittel:
Telefon: 0821/323-1710
Telefax: 0821/323-1740
Internet: www.polizei.bayern.de/ppschw
eMail: pp-schw.friedberg.pi@baypol.bayern.de
Bankverbindung:
Bayer. Landesbank München
Kontonummer 1 279 282
Bankleitzahl 700 500 00

Wasserwirtschaftsamt
Donauwörth

WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-Mail
STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ingrid.Goebl@friedberg.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
09.03.2020	4-4622-AIC-7552/2020	+49 (906) 7009-333 Patrizia Ernst Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de	09.04.2020

44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehörige Stellplätze im Stadtteil Rohrbach und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehörige Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gern. § 4 Abs. 1 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst circa 0,3 ha.
Als Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ vorgesehen.

Das Baugebiet ist teilweise bebaut.

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

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

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 den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe 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 kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser wahrscheinlich nicht aufgeschlossen wird.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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 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.

2.2 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.2.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die

Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde 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 Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.2 Niederschlagswasser Parkplatz

Für die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sollten für die Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, wie z.B. Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decke. Grundsätzlich sollte der Parkplatz so gestaltet werden, dass Niederschlagswasser sich nicht sammelt, sondern breitflächig versickern kann. Hierfür ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2.3 Oberirdische Gewässer

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer.

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Patrizia Ernst
BOR‘in

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

ZWECKVERBAND ZUR
WASSERVERSORGUNG DER ADELBURGGRUPPE
Körperschaft des öffentlichen Rechts

ADELBURGGRUPPE

EINGANG
20. April 2020
Stadt Friedberg
Bau... ...at – Untere Bauaufsicht –

Stadt Friedberg
Bay.
Eing.: 16. April 2020
Referat: 32

ZvWv Adelburggruppe, Lantmarstraße 30, 86559 Landmannsdorf

Stadt Friedberg
Baureferat Abt. 32
Marienplatz 5

86316 Friedberg

Landmannsdorf, 16.04.2020
Es schreibt Ihnen: Herr Bitzl
Tel: 08208/95 789-10
E-Mail: bitzl@adelburggruppe.de

Stellungnahme zur 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Friedberger Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück mit der Flurnummer 1186 der Gemarkung Rohrbach befindet sich im Außenbereich und ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Die nächste Wasserleitung liegt 120 m von dem geplanten Bauvorhaben entfernt. Eine Erschließung wäre nur unter hohem Kostenaufwand realisierbar und vom Eigentümer zu tragen.

Vor einer geplanten Erschließung wäre eine Absprache aller beteiligten Spartenträger dringend erforderlich. Weiter wäre uns noch der Wasserbedarf der Veranstaltungshalle mitzuteilen und ob ein Brandschutz erforderlich ist.

Mit freundlichen Güßen

[redacted]
Marcus Bitzl

ADELBURGGRUPPE
Ihr Trinkwasserversorger
www.adelburggruppe.de

Geschäftsleiter

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

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

Stadt Friedberg
Baureferat Abt. 31 Bauverwaltung,
Bauleitplanverfahren
Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedebrg

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

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

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Baureferat - Abt. 32	09.03.2020	P-2020-1765-1_S2	13.05.2020

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg: Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze und 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in diesem Bereich

Zuständige Gebietsreferentinnen:
Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Simone Hartmann
Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ruth Sandner

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Beide Verfahren berühren die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet folgendes Bau- und Kunstdenkmal befindet:

- ***D-7-71-130-151 -*** *"Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga, am Nordrand des Ortes beherrschend auf Berghügel gelegen: flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem, tonnengewölbtem Rechteckchor, nördlicher Satteldachturm, im Kern wohl 2. Hälfte 13. Jh., verändert im späten 15. Jh.; mit Ausstattung."*

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannten Planungen, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Dennoch wird darum gebeten, die Belange der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen: Es sollte in allen Planzeichnungen das Baudenkmal kenntlich ("D") gemacht werden.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen

In Teil B, Begründung der 44. Änderung des FNP, ist unter Punkt "Denkmalschutz" (S.6/6) das Baudenkmal mit vollständigem Listeneintrag (s.o.) aufzuführen.

In Teil C, Umweltbericht der 44. Änderung des FNP, ist unter "2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" (S. 10/18) das benachbarte Baudenkmal zu benennen und zu bewerten. Der Hinweis auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 Bay. Denkmalschutzgesetz und die generelle Abstimmungspflicht für alle Planungs-und Bauvorhaben in der Nähe des Baudenkmals sollte ebenfalls aufgenommen werden.

In der Satzung des BP 1, ist unter „13. Denkmalschutz“ (S. 8/11) das Baudenkmal mit vollständigem Listeneintrag (s.o.) aufzuführen. Der Hinweis auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 Bay. Denkmalschutzgesetz und die generelle Abstimmungspflicht für alle Planungs-und Bauvorhaben in der Nähe des Baudenkmals sollte ebenfalls aufgenommen werden.

In der Bestandsbeschreibung des BP 1, Begründung (S. 8/18) ist unter „Denkmäler“ das Baudenkmal mit vollständigem Listeneintrag (s.o.) aufzuführen.

In Teil D, dem Umweltbericht des BP 1, ist unter „2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ (S. 11/19) das benachbarte Baudenkmal zu benennen und zu bewerten. Der Hinweis auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 Bay. Denkmalschutzgesetz und die generelle Abstimmungspflicht für alle Planungs-und Bauvorhaben in der Nähe des Baudenkmals sollte ebenfalls aufgenommen werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- ***D-7-7632-0184*** *- „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Philipp und Walburga in Rohrbach.und ihres ummauerten Kirchhofs.“*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).
Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.
Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

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

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische

Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

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

Landratsamt Aichach-Friedberg
Untere Denkmalschutzbehörde
Münchener Straße 9
86544 Aichach

Von: Birk, Andreas (ALE Schwaben) <Andreas.Birk@ale-schw.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 25. Juni 2020 15:56
An: Gail, Martin <Martin.Gail@Friedberg.de>
Betreff: Anfragen zum abgeschlossenen Verfahren Rohrdorf und wegen Errichtung eines Veranstaltungsstadels

Sehr geehrter Herr Gail,

bezüglich Ihrer Anfrage zur Freistellung der „Fläche für Landschaftspflege“ auf Flurstück 1459 Gemarkung Rohrbach von den Festsetzungen im Flurbereinigungsplan, darf ich Ihnen Folgendes mitteilen:
Entsprechend den Festsetzungen im Textteil zum Flurbereinigungsplan dürfen die Landschaftspflegeflächen nur verändert oder beseitigt werden, wenn gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Dies kann nur in Abstimmung und mit Zustimmung der zuständigen Gemeindeaufsichtsbehörde – Naturschutzbehörde, erfolgen. Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise im Abschnitt C. des beigefügten Textteiles zum Verfahren Rohrbach.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Birk
Bauoberrat
Aufgabengebietsleiter Kataster und Grundbuch

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
Dr.-Rothermel-Straße 12 · 86381 Krumbach (Schwaben)
Telefon +49 8282 92-230
andreas.birk@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Direktion für Ländliche Entwicklung
Krumbach (Schwaben)

TEXTTEIL ZUM FLURBEREINIGUNGSPLAN

- Auszug -

Ländliche Entwicklung
Verfahren Rohrbach
Stadt Friedberg
Landkreis Aichach-Friedberg

5. Landschaftspflege, Naturschutz und Grünordnung

5.1

Die in Abschnitt B 8.3 beschriebenen Anlagen, Bestände und Flächen dürfen nicht verändert oder beseitigt werden, ohne dass gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

5.2

Die Nutzung und Unterhaltung der Anlagen, Bestände und Flächen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Insbesondere gelten folgende Regelungen:

Anlagen, Bestände, Flächen	Flst. Gmkg.	Beschreibung der Zweckbestimmung	Regelungen zur Nutzung und Unterhaltung
Uferschutzstreifen entlang des Eisenbaches	v. 687 Eurasburg	Ökologie, Ufer- und Gewässerschutz	Extensive Grünlandnutzung; zweimalige Mahd; Mähgut abtransportieren
Uferschutzstreifen entlang des Eisbaches	1413 Rohrbach	- " -	s. Landschafts- und Pflegeplan der Stadt Friedberg
Uferschutzstreifen	1280/2 Rohrbach	- " -	- " -
Feuchtbiotop	v. 1240, v. 1371, v. 1474, 1569 alle Rohrbach	Ökologie, Wasserrückhaltung	Bedarfsweises Ausräumen zur Funktionssicherung; Sukzession; Bedarfsweiser Gehölzschnitt
Extensives Grünland	1427 Rohrbach	Ökologie, Artenschutz	Ein- bis zweimalige Mahd/Jahr ab Mitte Juni; Mähgut abtransportieren
Streuobstwiese	1475, 1550 alle Rohrbach	Landschaftsbild, Vogel- und Artenschutz	Kronenaufbau- und -pflegeschnitt; Wiesenpflege wie Extensives Grünland
Wegbegleitpflanzung a) Streuobstzeile	v. 1240, v. 1260, v. 1311, v. 1372, v. 1375, v. 1431/1, v. 1453, v. 1568, v. 1696, v. 1701, alle Rohrbach	Landschaftsbild, Vogelschutz	- " -
Wegbegleitpflanzung b) Baumzeile	v. 1440/8, v. 1474 alle Rohrbach	Ökologie, Landschaftsbild	Kronenpflegeschnitt nach Erfordernis; Wiesenpflege wie Extensives Grünland

Anlagen, Bestände, Flächen	Flst. Gmkg.	Beschreibung der Zweckbestimmung	Regelungen zur Nutzung und Unterhaltung
Einzelbaum/Baumgruppe	v. 1367, v. 1453, v. 1573 alle Rohrbach	Ökologie, Landschaftsbild	Kronenpflegeschnitt nach Erfordernis; Wiesenpflege wie Extensives Grünland
Hecke/Gehölzgruppe	v. 1240, v. 1248, v. 1253/1, v. 1312, 1370, v. 1411, v. 1453, v. 1455, 1467, 1477, v. 1696, v. 1698 alle Rohrbach	Vogelschutz, Landschaftsbild	turnusmäßiger, abschnittsweiser Gehölzschnitt ca. alle 10 - 15 Jahre
Feldgehölz	v. 1260, v. 1379, 1458, v. 1459, 1470, 1614 alle Rohrbach	- " -	- " -

5.3

Größere Maßnahmen, die über die übliche Unterhaltung hinausgehen, bedürfen der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

5.4

Soweit bei Pflanzungen, die dem Naturschutz, der Landschaftspflege und der Grünordnung dienen, der gesetzliche Grenzabstand nicht gewahrt ist, haben die jeweiligen Eigentümer der Nachbargrundstücke die Nichteinhaltung des Grenzabstandes zu dulden.

5.5

Wurde durch die neue Flureinteilung der Grenzabstand von Bäumen geringer, als er den nachbarrechtlichen Bestimmungen entspricht, so sind die Bäume vom Eigentümer des Nachbargrundstücks zu dulden, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden.

6. Betretungsrecht

Der Aufsichtsbehörde ist das Betreten der in der Flurbereinigung geschaffenen Anlagen und der angrenzenden Grundstücke zur Überwachung und Durchführung notwendiger Arbeiten zu gestatten.

7. Sonstige Auflagen und Bedingungen

Die Stadt Friedberg, die Gemeinde Eurasburg und die Gemeinde Ried können über das Eigentum der ausgewiesenen gemeinschaftlichen Anlagen nur in Übereinstimmung mit den Interessen der betroffenen Eigentümer verfügen.