



Beschlussvorlage 2020/284	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.11.2020	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

I. Ortsdurchfahrt

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Versetzung des nördlichen Ortsdurchfahrtsendes (OD-E) Rohrbachs um ca. 25 m Richtung Norden zu veranlassen.

II. Beratung der Stellungnahmen

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/14.04.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 14.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Alle Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Von der Regierung von Schwaben ist bereits eine Stellungnahme zum Anbindegebot eingegangen. Laut dieser sind im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Parkplätze nicht als Siedlungsflächen einzustufen und dementsprechend vom Anbindegebot ausgenommen. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen). Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Planunterlagen aufgenommen und zitiert. Auch Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bau des geplanten Veranstaltungsstadels wird auf bereits im Bestand weitestgehend versiegelter Fläche hergestellt. Der südliche Bestandsparkplatz dient weiterhin dieser Funktion. Der zusätzliche Parkplatz Nord (Sondergebiet Nr. 3) grenzt nicht direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen an. Jedoch werden hier bestehende Infrastrukturen (Zufahrt bestehende Asphaltstraße, vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt. Die Fläche wird naturnah hergestellt (siehe auch Satzung Pkt. 7.1) und keine wasserundurchlässigen Flächenversiegelungen vorgenommen. Somit dient diese Planung ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Areals, welches zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Waldgebiete östlich von Augsburg" liegt. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 1

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



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

Der Hinweis zur Ausfertigung der Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde/03.04.2020

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 03.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema übergeordnete Planung:

Den Zielen der Raumordnung wird besonderes Gewicht beigemessen.

Die Bestandsfläche landschaftliches Vorbehaltsgebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und erfährt durch die Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen eine Aufwertung. Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Planung für den nördlichen Parkplatz wurde zwischenzeitlich erarbeitet.

Von der Regierung von Schwaben ist bereits eine Stellungnahme zum Anbindegebot eingegangen. Laut dieser sind im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Parkplätze nicht als Siedlungsflächen einzustufen und dementsprechend vom Anbindegebot ausgenommen. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen). Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Planunterlagen aufgenommen und zitiert. Auch Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bau des geplanten Veranstaltungsstadels wird auf bereits im Bestand fast vollständig versiegelter Fläche hergestellt. Der südliche Bestandsparkplatz dient weiterhin dieser Funktion. Der zusätzliche Parkplatz Nord (Sondergebiet Nr. 3) grenzt nicht direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen an. Jedoch werden hier bestehende Infrastrukturen (Zufahrt bestehende Asphaltstraße, vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt. Die Fläche wird naturnah hergestellt (siehe auch Satzung Pkt. 7.1) und keine wasserundurchlässigen Flächenversiegelungen vorgenommen. Somit dient diese Planung ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Areals, welches zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Waldgebiete östlich von Augsburg" liegt. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 1 (Grundsatz: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden).

Alle Eingriffe werden in der Bilanzierung erfasst und beim Ausgleich berücksichtigt. Die Angaben des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) wurden ergänzt. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Naturraumzielen des ABSP, da der Neubau des Veranstaltungsstadels zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen hergestellt wird. Dabei handelt es sich um Neuversiegelung vorrangig durch den Bau des Gehwegs sowie der Außenanlagen am Gebäude. Die Neuversiegelung am Veranstaltungsstadel beträgt insgesamt 270 m² (siehe Bilanzierung Versiegelung). Hier ist der Arbeitsraum im Gebäudeumfeld mit einbezogen, der als Grünfläche wiederhergestellt wird.

Die Gehölze werden soweit möglich und soweit dies nicht im Widerspruch zur Verkehrssicherungspflicht steht erhalten. Es müssen jedoch 6 Bäume im Gebäudeumfeld entfernt werden (4 davon sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht lt. fachkundiger Baumkontrolle zeitnah zu entfernen).

Der Hinweis auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Biotop wird mit der entsprechenden Nummerierung in Begründung und Umweltbericht ergänzt.



Zum Thema Eingriffsbilanzierung / Ausgleich / Ausgleichsfläche:

Gemäß vorgelegter Planung sind entgegen der Auffassung der UNB außerhalb des Geltungsbereichs keinerlei Maßnahmen vorgesehen und somit dort auch keine Überplanungen von geschützten Gehölzbeständen (Art. 16 BayNatSchG). Die Eingriffe in den Gehölzbestand begrenzen sich auf Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs am geplanten Standort des Veranstaltungsstadels. Diese Eingriffe wurden nochmals detaillierter aufbereitet (nun liegt auch eine fortgeschrittene Planung des Gebäudes und Gebäudeumfelds vor) und bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die bisherige Planung war ein Vorentwurf. Es liegt nun eine detailliertere Planung vor, die eine exakte Berechnung erstmals ermöglicht. Die Bestandssituation und Neuplanung (Flächenbefestigung / Versiegelung) wurde exakt gegenübergestellt und der Ausgleichsbedarf ermittelt. Für den tatsächlichen Eingriff in das Gehölzbiotop wird der Ausgleichsfaktor erhöht und auf 1,5 festgelegt.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde detailliert und der tatsächliche Eingriff inklusive mittelbare Wirkungen, Bauausführung/Arbeitsraum etc. berücksichtigt. Eine Verkehrssicherungspflicht besteht bereits aktuell für das gesamte Gehölzbiotop, da angrenzend sowohl der Verkehr der Dorfstraße/Kreisstraße als auch der Zugang zum Friedhof über die östliche Asphaltstraße und die Nutzung des Bestandsgebäudes sicherzustellen sind.

Die bisher angedachte Ausgleichsfläche hat sich als nicht geeignet erwiesen. Es wurde zwischenzeitlich eine Fläche für den Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefunden (Flur-Nr. 1267) und hierfür ein Ausgleichskonzept erstellt, welches alle Eingriffe kompensiert.

Die betroffene Teilfläche des angesprochenen Ökoflächenkatasters beträgt ca. 62 m². Hier ist die zukünftige Haupterschließung (Treppe) vorgesehen, welche im lückigen Teil des Baumbestands errichtet wird. Ein Teil des Arbeitsraums für den Neubau des Gebäudes befindet sich ebenfalls auf dieser Fläche. Der Eingriff in die Ökokatasterfläche wurde nunmehr mit Faktor 1,5 in die Planung eingearbeitet und auf der Ausgleichsfläche als Aufforstungsfläche neu angepflanzt. Zudem soll durch Ersatzpflanzungen am Eingriffsort Hohlweg nach Ende der Bauarbeiten der Erhalt des Hohlwegs begünstigt werden. Hierdurch kann auch der Bereich im Umfeld des Neubaus, der zwischenzeitlich als Arbeitsraum benötigt wird, nach der Baumaßnahme hinsichtlich der Pflanzungen wiederhergestellt werden. Es müssen 4 Gehölze auf dieser Fläche des Ökokatasters gefällt werden (insgesamt 6 Stück Baumfällungen sind für die gesamte Bauleitplanung erforderlich), welche nach den Angaben der fachkundigen Baumkontrolle aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht größtenteils bereits jetzt dringend zu entfernen sind (Verkehrssicherheit nicht gegeben, nicht erhaltenswert). Weitere Beeinträchtigungen der Ökoflächen durch die zukünftige Nutzung des Stadels sind als gering anzusehen, da hier maximal zwei Mal wöchentlich Veranstaltungen stattfinden werden, wurden aber dennoch berücksichtigt.

Es wurde zwischenzeitlich eine andere geeignetere Ausgleichsfläche gefunden. Diese wurde bereits mit der UNB abgestimmt. Die Ausgleichsfläche kann nicht am Parkplatz Nord erfolgen, da sich diese Fläche nicht im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Die Angaben und Verweise



im Textteil des Bebauungsplans zu Ausgleichsmaßnahmen wurden geprüft und ggf. ergänzt bzw. korrigiert.

Das Ziel der Planung und des Vorhabenträgers besteht entgegen der Auffassung der UNB darin, die bestehenden Gehölzstrukturen möglichst vollständig zu erhalten, da diese Teil des Konzepts und der Gebäudeplanung sind. Die Außenflächen sind in erster Linie durch die vorhandenen Gehölze attraktiv für einen Veranstaltungsort, der durch diese geprägt wird. Bei der Planung wird z.B. beim Standort der östlichen Treppe auf die Gegebenheiten (Baumbestand, Hangsicherung etc.) vor Ort eingegangen. Die durch Gründe der Verkehrssicherungspflicht und den Gebäudeneubau notwendigen Baumfällungen werden vollständig erfasst und in der Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Die Grünflächen im Gebäudeumfeld werden angepasst. Hier wird statt einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen nunmehr nur eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Teil beschreibt die bestehenden Flächen des Gehölzbiotops im Besitz der Stadt Friedberg.

Die pnV (potentiell natürliche Vegetation) gibt grundsätzlich kein Ziel von Naturschutz- und Landespflege an. Sie wird jedoch für die Bewertung der Bestandsfläche (hier versiegelte Fläche durch Bestandsgebäude und Gebäudeumfeld) herangezogen. Das vorliegende Feldgehölz entspricht den Zielen des Naturschutzes (siehe ABSP) und soll dementsprechend wie von der UNB gewünscht auch erhalten werden. Die Planung sieht den Erhalt des Gehölzes soweit möglich vor. Der tatsächliche Eingriff wurde detailliert festgelegt und der notwendige Ausgleich ermittelt.

Zum Thema falsche Deutung der Planung durch die UNB – Richtigstellungen:

Es sind keinerlei Eingriffe in Gehölze auf Flur-Nr. 1459 geplant. Daher wird an den Darstellungen des FNP in diesem Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der 44. Änderung nichts verändert. Diese Grünflächen befinden sich nicht auf Flächen der Stadt Friedberg oder des Antragstellers (Standort auf Landwirtschaftlichen Flächen, Randbereiche). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und des FNPs wird daher diesbezüglich auch nicht verändert.

Östlich des Stadels existiert bereits eine asphaltierte Straße, die vom Friedhof zum nördlich gelegenen geplanten Parkplatz führt und nunmehr als Fußweg genutzt werden soll. Der bereits bestehende FNP weist in diesem Bereich dementsprechend eine innerörtliche Erschließungsstraße aus. Ein neuer Fußweg ist in diesem Bereich weder geplant, noch dementsprechend in der Planung dargestellt. Zur Klarstellung wird der Begriff Asphaltstraße zukünftig in der Entwurfsplanung verwendet. Bilanziert wurde zwischenzeitlich hingegen der neu geplante Fußweg vom innerdörflichen Parkplatz des Goldenen Stern nach Norden zum geplanten Veranstaltungstadel entlang der Straße (teilweise FINr. 1184/2). Dieser wird in einer Breite von 1,5 m realisiert, um den Eingriff in das bestehende Feldgehölz und den Hang so gering wie möglich zu halten. Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume (z.B. Wurzelschutzmaßnahmen) und zur Verhinderung eines Abrutschens der Böschung (z.B. Stützelemente zur Hangsicherung falls erforderlich) werden mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt.

Die Baugenehmigung des bestehenden Gebäudes ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Relevanzprüfung:



Auf die Einschätzung der UNB hin wurde eine Untersuchung der Biotopflächen, einzelner Bestandsbäume und des Bestandsgebäudes bzgl. möglicher vorhandener Habitats geschützter Arten durchgeführt, ebenso eine Relevanzprüfung geschützter Arten, welche durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Die Vermutung der UNB konnte widerlegt werden. Gemäß dieser Prüfung sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betroffen.

Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Verbesserung der Situation am nördlichen Parkplatz gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist gemäß Artenschutzbeitrag wie geschildert nicht nachgewiesen und derzeit nicht zu erwarten.

Zum Thema Parkplatz Nord:

Die Eingrünung des nördlichen Parkplatzes wird verstärkt. Hier wird eine dreireihige Hecke im Übergang zwischen Parkplatz und offener Landschaft eingeplant, hierbei werden die Vorgaben UNB aufgenommen.

Die Ausgleichsfläche kann nicht mehr wie ursprünglich geplant am Parkplatz Nord erfolgen, da sich diese Fläche nicht im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Das Vorkommen streng geschützter Arten wurde geprüft und bewertet. Ein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen ist am Parkplatz Nord nicht geplant.

Durch die verstärkte Eingrünung des nördlichen Parkplatzes wird das Landschaftsbild aufgewertet und nicht beeinträchtigt. Auf der bisher als Acker genutzten Fläche mit wechselnden Fruchtfolgen ist kein positiver Aspekt für das Landschaftsbild zu sehen. Durch die Randeingrünung wird der Einfluss der PKW-Scheinwerfer auf die freie Landschaft abends und nachts verringert.

Zum Thema Überprüfung Schnitte (Hochbauplanung):

Die Schnittzeichnungen werden geprüft und falls notwendig angepasst. Die Planung wird stetig weiterentwickelt. Daher wird für den Entwurf eine finale Planung für die zweite Beteiligung vorliegen.

Zum Thema Verkehrssicherungspflicht / Eingriff Gehölze:

Bestehende Gehölze werden nach Möglichkeit erhalten. Es sind nur sechs Bäume insgesamt zur Fällung vorgesehen, 4 davon sind bereits heute aufgrund ihres Zustands nicht verkehrssicher und werden gemäß der Bewertung der Baumkontrolle zur zeitnahen Entfernung empfohlen.

Eine Verkehrssicherungspflicht besteht entgegen der Stellungnahme der UNB bereits aktuell für das gesamte Gehölzbiotop, da angrenzend sowohl der Verkehr der Dorfstraße/Kreisstraße als auch der Zugang zum Friedhof über die östliche Asphaltstraße und die Nutzung des Bestandsgebäudes sicherzustellen sind.

Das bestehende Feldgehölz im Bereich des geplanten Neubaus wird nunmehr statt einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind und bleiben im Eigentum der Stadt Friedberg.

Der Großteil des Gehölzbiotops wird erhalten. Ohne Fällung von Bäumen ist die Realisierung des Vorhabens jedoch nicht möglich. Eine fachliche Stellungnahme zum Baumbestand und den zu fällenden Bäumen liegt vor. Während der Baumaßnahme sind soweit wie möglich geeignete



Baumschutzmaßnahmen gemäß den gültigen Vorgaben (DIN 18920) vorzusehen. Diese sind mit der baumschutzfachlichen Begleitung abzustimmen.

Das bestehende Feldgehölz (nur Teilfläche im Umfeld der Kreisstraße) hat eine Fläche von ca. 5.000 m². Davon ist bereits im Bereich des Bestandsgebäudes mit Freiflächen eine Versiegelung von ca. 400 m² vorhanden. Die Neuversiegelung beschränkt sich auf ca. 270 m² (inklusive neuem Gehweg entlang der Dorfstraße).

Auf Flur-Nr. 1184/2 sind für den Bau des Gehwegs keine Baumfällungen erforderlich, da die Gehwegbreite aufgrund der Topographie auf 1,50 m festgelegt wurde und im Bereich des geplanten Gehwegs keine Baumstandorte vorliegen.

Weitere Punkte:

Der Textteil wird nochmals genau geprüft (z.B. bzgl. Versiegelung) und mögliche widersprüchliche Angaben entfernt.

Der Titel des BPL wird nicht geändert. Der Standort des Stadels befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Rohrbach.

Der Hinweis bzgl. der nötigen dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Mauersockel entlang des Gehwegs entfällt entsprechend der Forderung der UNB. Es wird jedoch eine Einfriedung und Abtrennung des Außenbereichs am Veranstaltungsstadel (2 m hohe Schallschutzmauer) aus immissionsschutzfachlichen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich, wodurch der Forderung der UNB aus Gründen der Gefahrenabwehr nicht vollständig entsprochen werden kann.

Die Beschreibung des Gebiets von Rohrbach als „ausgeräumte und strukturarme Flächen der Agrarlandschaft“ wird aus dem Textteil gestrichen.

Verkehrswesen/27.03.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg/Verkehrswesen vom 27.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zwischen dem südlich im Ort bestehenden Parkplatz und dem geplanten Veranstaltungsort sowie entlang des Neubaus ist der Bau eines Gehwegs geplant, welcher nunmehr in den Geltungsbereich aufgenommen und im Plan als solcher festgesetzt wird.

Der geplante Veranstaltungsstadel ist nur für geschlossene Gesellschaften vorgesehen, dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Dadurch kann der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Gäste den nördlichen Parkplatz nutzen und von dort über die bestehende Asphaltstraße, abgesetzt von der Dorf-/Kreisstraße, zum Veranstaltungsort geleitet werden. Durch den nördlich geplanten Parkplatz mit 60 Stellplätzen sowie den - aufgrund des Stellplatznachweises benötigten - 13 neu herzustellenden Stellplätzen für das bestehende Gasthaus im Ort, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach deutlich verbessert. Der südliche Eingang zum Veranstaltungsgebäude wird ausschließlich für den barrierefreien Zugang vorgesehen und ist ansonsten geschlossen zu halten, dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Außenbereich des Veranstaltungsstadels wird aus Gründen des



Lärmschutzes sowie der Verkehrssicherheit vollständig eingefriedet. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

Die Halt- bzw. Parksituation, sowie die Geschwindigkeitsproblematik kann grds. nur bedeutsam werden bei Anlieferungen von Waren und Personen, sowie durch Parken in diesem Bereich. Für Warenanlieferungen ist eine Anlieferzone auf dem Flurstück des Stadels selbst vorgesehen. Unmittelbare Anlieferungen von mobilitätseingeschränkten Personen werden dadurch vermieden, dass auf dem südlichen Parkplatz Parkflächen ausgewiesen werden, welche in unmittelbarer Entfernung belegen sind. Eine Ausweisung als Behindertenparkplatz ist vorgesehen und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Parken in dem Bereich der Kreisstraße selbst wird vermieden, indem das Publikum des Stadels durch den Veranstalter auf den nördlichen Parkplatz verwiesen wird (Durchführungsvertrag). Der Bereich östlich entlang der Kreisstraße, nördlich des geplanten Veranstaltungsstadels ist indes nicht Bestandteil der Bauleitplanung, entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen sind im Nachgang zum Verfahren erforderlichenfalls zu erlassen. Außerhalb dieses Verfahrens strebt die Stadt mittel- bis langfristig hier den Bau einer Geh- und Radwegeverbindung Richtung Eurasburg an.

Eine informelle Anfrage bei der Regierung von Schwaben ergab, dass die Versetzung des Endes der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD, hier nahezu deckungsgleich mit Standort Ortstafel) von aktuell südlich des geplanten Veranstaltungsstadels bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze möglich wäre. Als Konsequenz würde das Flurstück dann innerorts liegen, sodass das Anbauverbot entlang von Kreisstraßen gem. Art. 23 Abs. 1 Bay. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) entfallen würde. Dem Stadtrat wird empfohlen, einen entsprechenden Antrag auf Versetzung zu stellen.

Der Bordstein und Gehweg ist im Bereich der Anlieferzone nördlich des Neubaus abzusenken.

Die Versetzung des Ortsschildes ist nach Fertigstellung des Neubaus zu prüfen.

Der Behindertenbeauftragte sowie die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Aichach-Friedberg werden bei der zweiten Beteiligung mit einbezogen.

Untere Immissionsschutzbehörde/30.03.2020

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde ein schalltechnisches Gutachten in Abstimmung mit der UIB erstellt. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Die Parkplätze werden nicht öffentlich gewidmet. Ein Hinweis erfolgt im Textteil.

Kreisbaumeister/03.04.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg/Kreisbaumeister vom 03.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Von der Regierung von Schwaben ist bereits eine Stellungnahme zum Anbindegebot eingegangen. Laut dieser sind im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) Parkplätze nicht als Siedlungsflächen einzustufen und dementsprechend vom Anbindegebot ausgenommen. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen). Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Planunterlagen aufgenommen und zitiert. Auch Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bau des geplanten Veranstaltungsstadels wird auf bereits im Bestand fast vollständig versiegelter Fläche hergestellt. Der südliche Bestandsparkplatz dient



weiterhin dieser Funktion. Der zusätzliche Parkplatz Nord (Sondergebiet Nr. 3) grenzt nicht direkt an die vorhandenen Siedlungsflächen an. Jedoch werden hier bestehende Infrastrukturen (Zufahrt bestehende Asphaltstraße, vorhandener Wirtschaftsweg) genutzt. Die Fläche wird naturnah hergestellt (siehe auch Satzung Pkt. 7.1) und keine wasserundurchlässigen Flächenversiegelungen vorgenommen. Somit dient diese Planung ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Areals, welches zudem im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Waldgebiete östlich von Augsburg" liegt. Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf LEP 3.3 Abs. 1 (Grundsatz: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden).

Für den nördlichen Parkplatz wird eine naturnahe Gestaltung in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Eine Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke sowie Bäumen hat zum Ziel den Eingriff in das Landschaftsbild zu verringern und die Fläche ökologisch aufzuwerten (derzeit Ackerland). Die fußläufige Erschließung vom Parkplatz zum Veranstaltungsstadel führt über einen bestehenden asphaltierten Weg abgesetzt von der Dorf- bzw, Kreisstraße und bietet so ein Maximum an Sicherheit für die Gäste.

Anderweitige Standortalternativen wurden entgegen der Auffassung des Kreisbaumeisters geprüft, sowie die Akzeptanz der Nachbarn abgefragt. Dabei haben sich die alternativen Standorte und Konzepte als nicht durchführbar herausgestellt. Die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Friedhofs (FINr. 1461, FINr. 1401 wie in Stellungnahme aufgeführt existiert nicht) konnte vom Vorhabenträger nicht erworben werden. Der Standort für den Stadel auf dem bisherigen südlichen Parkplatz musste aufgrund der erwarteten Lärmbelastung für Anwohner ausgeschlossen werden. Am geplanten Standort besteht bereits eine Flächenversiegelung, die nur in geringem Maß erweitert werden muss. Der Eingriff in das Gehölzbiotop wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG) bewertet, bilanziert und der notwendige Ausgleich hergestellt. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird der geplante Außenbereich des Veranstaltungsstadels eingefriedet. Die Begründung wird um das Kapitel Alternativenprüfung ergänzt, ebenso ist beim FNP zu verfahren.

Kreisstraßenverwaltung/03.04.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg/Kreisstraßenverwaltung vom 03.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Veranstaltungsstadel ist nur für geschlossene Gesellschaften vorgesehen, dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Dadurch kann der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Gäste den nördlichen Parkplatz nutzen und von dort über die bestehende Asphaltstraße, abgesetzt von der Dorf-/Kreisstraße, zum Veranstaltungsort geleitet werden. Durch den nördlich geplanten Parkplatz mit 60 Stellplätzen sowie den - aufgrund des Stellplatznachweises benötigten - 13 neu herzustellenden Stellplätzen für das bestehende Gasthaus im Ort, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach deutlich verbessert. Der südliche Eingang zum Veranstaltungsgebäude wird ausschließlich für den barrierefreien Zugang vorgesehen und ist ansonsten geschlossen zu halten, dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Außenbereich des Veranstaltungsstadels wird aus Gründen des Lärmschutzes sowie der Verkehrssicherheit vollständig eingefriedet. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden. Eine informelle Anfrage bei der Regierung von Schwaben ergab, dass die Versetzung des Endes der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD, hier nahezu deckungsgleich mit Standort Ortstafel) von aktuell südlich des geplanten Veranstaltungsstadels bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze möglich wäre. Als Konsequenz würde das Flurstück dann innerorts liegen, sodass das Anbauverbot entlang von Kreisstraßen gem. Art. 23



Abs. 1 Bay. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) entfallen würde. Dem Stadtrat wird empfohlen, einen entsprechenden Antrag auf Versetzung zu stellen.

A-2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/24.03.2020

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.03.2020 wurden zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Immissionsbelastung durch die Landwirtschaft wurden zur Kenntnis genommen und in die Hinweise im Textteil übernommen.

A-3) Bayerischer Bauernverband/27.03.2020

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 27.03.2020 wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Immissionsbelastung durch die Landwirtschaft sowie zum landwirtschaftlichen Fahrverkehr wurden zur Kenntnis genommen und in die Hinweise im Textteil übernommen.

A-4) Bischöfliche Finanzkammer Augsburg/15.04.2020

Die Stellungnahme der Bischöflichen Finanzkammer Augsburg vom 15.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. der Emissionen der Kirche (Glockenläuten) sowie der Verhinderung der Störung liturgischer Feiern wurden zur Kenntnis genommen und in die Hinweise im Textteil übernommen. Für den Veranstaltungstadel wurde ein detailliertes Nutzungskonzept erstellt. Dieses wird als verbindliche Grundlage bzgl. Nutzung im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Demnach werden maximal zwei Veranstaltungen pro Woche durchgeführt. Diese sind gemäß dem zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Gutachten unproblematisch. Es fand eine Abstimmung zwischen Bauherrn und Diözese/Kirche statt. Ein Vermerk zu dieser Abstimmung wurde verfasst.

Eine öffentliche Widmung des Parkplatzes Nord ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen; die Nutzung für Kirchen-/Friedhofsbesucher ist von Seiten des Bauherrn gestattet. Soweit rechtlich möglich, wird dies in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

A-5) Bund Naturschutz Ortsgruppe Friedberg/14.04.2020

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz/Ortsgruppe Friedberg vom 14.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Alternative Standorte wurden geprüft, diese wurden jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, immissionsschutzfachlicher Belange (Standort Parkplatz Süd) und der besonderen Lage im Bereich des Feldgehölzes (Baumkulisse Freiflächen) nicht weiterverfolgt. Teil des Gesamtkonzeptes ist die vorhandene Baumkulisse im Bereich des Feldgehölzes, welche eine besondere Qualität für die Außenflächen am Veranstaltungstadel bedeutet, daher ist es im Interesse des Vorhabenträgers die Veränderungen im Pflanzenbestand des Hohlweges auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Es erfolgte eine Baumkontrolle im Bereich des geplanten Neubaus durch ein Fachbüro. Diese ergab, dass vier der sechs aufgrund der Baumaßnahme zu fällenden Bäume, bereits aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu beseitigen sind. Gehölze, die nicht erhalten werden können sind auszugleichen und im Bereich des Hohlweges nachzupflanzen.



Der Eingriff in den Hohlweg mit Baumbestand wurde zwischenzeitlich detailliert beschrieben und gemäß gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG) bewertet und ausgeglichen. Der Eingriff in den bestehenden Landschaftsbestandteil „Hohlweg“ wurde dabei auf ein Minimum begrenzt. Das neue Gebäude entsteht auf bereits versiegelter Fläche, die Neuversiegelung beschränkt sich auf ein geringes Maß.

Es erfolgte zwischenzeitlich eine erneute enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu sämtlichen Punkten.

A-6) Polizeiinspektion Friedberg/26.03.2020

Der Verweis der Polizeiinspektion Friedberg vom 26.03.2020 auf die gemeinsame Stellungnahme mit dem Landratsamte Aichach-Friedberg/Verkehrswesen vom 27.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zwischen dem südlich im Ort bestehenden Parkplatz und dem geplanten Veranstaltungsort sowie entlang des Neubaus ist der Bau eines Gehwegs geplant, welcher nunmehr in den Geltungsbereich aufgenommen und im Plan als solcher festgesetzt wird.

Der geplante Veranstaltungstadel ist nur für geschlossene Gesellschaften vorgesehen, dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Dadurch kann der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Gäste den nördlichen Parkplatz nutzen und von dort über die bestehende Asphaltstraße, abgesetzt von der Dorf-/Kreisstraße, zum Veranstaltungsort geleitet werden. Durch den nördlich geplanten Parkplatz mit 60 Stellplätzen sowie den - aufgrund des Stellplatznachweises benötigten - 13 neu herzustellenden Stellplätzen für das bestehende Gasthaus im Ort, wird die Parkplatzsituation in Rohrbach deutlich verbessert. Der südliche Eingang zum Veranstaltungsgebäude wird ausschließlich für den barrierefreien Zugang vorgesehen und ist ansonsten geschlossen zu halten, dies wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Außenbereich des Veranstaltungstadels wird aus Gründen des Lärmschutzes sowie der Verkehrssicherheit vollständig eingefriedet. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

Die Halt- bzw. Parksituation, sowie die Geschwindigkeitsproblematik kann grds. nur bedeutsam werden bei Anlieferungen von Waren und Personen, sowie durch Parken in diesem Bereich. Für Warenanlieferungen ist eine Anlieferzone auf dem Flurstück des Stadels selbst vorgesehen. Unmittelbare Anlieferungen von mobilitätseingeschränkten Personen werden dadurch vermieden, dass auf dem südlichen Parkplatz Parkflächen ausgewiesen werden, welche in unmittelbarer Entfernung belegen sind. Eine Ausweisung als Behindertenparkplatz ist vorgesehen und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Parken in dem Bereich der Kreisstraße selbst wird vermieden, indem das Publikum des Stadels durch den Veranstalter auf den nördlichen Parkplatz verwiesen wird (Durchführungsvertrag). Der Bereich östlich entlang der Kreisstraße, nördlich des geplanten Veranstaltungstadels ist indes nicht Bestandteil der Bauleitplanung, entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen sind im Nachgang zum Verfahren erforderlichenfalls zu erlassen. Außerhalb dieses Verfahrens strebt die Stadt mittel- bis langfristig hier den Bau einer Geh- und Radwegeverbindung Richtung Eurasburg an.

Eine informelle Anfrage bei der Regierung von Schwaben ergab, dass die Versetzung des Endes der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD, hier nahezu deckungsgleich mit Standort Ortstafel) von aktuell südlich des geplanten Veranstaltungstadels bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze möglich wäre. Als Konsequenz würde das Flurstück dann innerorts liegen, sodass das Anbauverbot entlang von Kreisstraßen gem. Art. 23 Abs. 1 Bay. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) entfallen würde. Dem Stadtrat wird empfohlen, einen entsprechenden Antrag auf Versetzung zu stellen.



Der Bordstein und Gehweg ist im Bereich der Anlieferzone nördlich des Neubaus abzusenken. Die Versetzung des Ortsschildes ist nach Fertigstellung des Neubaus zu prüfen. Der Behindertenbeauftragte sowie die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Aichach-Friedberg werden bei der zweiten Beteiligung mit einbezogen.

A-7) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/09.04.2020

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth vom 09.04.2020 wird zur Kenntnis genommen. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und falls noch nicht enthalten in den Textteil übernommen.

Es wird keine Versiegelung der Stellplatzflächen am neuen Parkplatz Nord erfolgen. Die Fahrbahnfläche wird als Schotterrasen mit Einzelbaumgliederung ausgebildet. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt breitflächig, wie gefordert.

A-8) Zweckverband Wasserversorgung Adelburggruppe/16.04.2020

Die Stellungnahme des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 16.04.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung ist technisch und rechtlich betrachtet möglich. Weitergehende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und falls noch nicht enthalten in den Textteil übernommen. Der Ermittlung des Wasserbedarfs und die Prüfung bzgl. des notwendigen Brandschutzes wird im Zuge der Ausführungsplanung bzw. dem Bauantrag erfolgen und an die Adelburggruppe zur weiteren Veranlassung übermittelt.

A-9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/13.05.2020

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 13.05.2020 wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Bau- und Kunstdenkmal „Kath. Filialkirche St. Philipp und St. Walburga“ sowie zum Bodendenkmal werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen übernommen.

A-10) Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/07.04.20/25.06.2020

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben vom 07.04.20 und 25.06.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche für Landschaftspflege wird in ausreichendem Maß ausgeglichen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird durchgeführt.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Konzeptvorstellung und Empfehlung der notwendigen Bauleitplanverfahren	04.04.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	19.09.2019 STR
Entwurfsanerkennung	11.02.2020 PUA
Bekanntmachung	11.03.2020 Stabo
Frühzeitige Beteiligung	bis 17.04.2020 (teilweise Verlängerung bis 17.05.2020)
Änderung Geltungsbereich und Gebietscharakter	voraussichtlich 19.11.2020 STR

Ortsdurchfahrt Rohrbach

Aktuell ist das nördliche Ortsdurchfahrtsende Rohrbachs, also der Übergang zwischen Dorfstraße (Straßenbaulast Stadt Friedberg) und Kreisstraße AIC 11 (Straßenbaulast Landkreis), etwa auf Höhe der südwestlichen Ecke des bestehenden Schuppens (Flurnummer 1186) festgesetzt. Somit liegen sowohl das Bestandsgebäude, als auch die Lage des geplanten Neubaus knapp außerorts. Gemäß Art. 23 Bay. Straßen- und Wegegesetz gilt außerorts entlang von Kreisstraßen eine Anbauverbotszone in einer Entfernung von bis zu 15 m. Somit ist die Errichtung des Veranstaltungsstadels nicht ohne Weiteres möglich.

Nach Abstimmung mit den Abteilungen Kreisstraßenverwaltung und Verkehrswesen des Landratsamtes Aichach-Friedberg, sollte eine Versetzung des Ortsdurchfahrtsendes angestrebt werden, um den Neubau zu ermöglichen und dem geplanten Straßencharakter einer innerörtlichen Straße zu entsprechen (Gehweg, Beleuchtung). Eine Voranfrage bei der Regierung von Schwaben ergab, dass eine Versetzung des Ortsdurchfahrtsendes auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks des Stadels auf Antrag möglich wäre. Hierfür ist sowohl ein Beschluss des Friedberger Stadtrats, als auch des Kreistages erforderlich.

Würde dem Antrag stattgegeben, würde die Ortsdurchfahrt um ca. 25 m verlängert, die Straßenbaulast für diese 25 m würde an die Stadt Friedberg fallen und das Flurstück 1186 würde innerorts liegen. Somit entfielen die Anbauverbotszone.

Zudem ist für den geplanten Gehweg zwischen Fahrbahn und Bestandsgebäude/geplantem Neubau nur eine max. Breite von 1,50 m möglich. Außerorts wäre laut EFA (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen) zusätzlich ein Sicherheits-/Trennstreifen von mind. 0,50 m zwischen Gehweg und Straße nötig. Dies wäre aufgrund der Platzverhältnisse (Topographie Hohlweg) nicht umsetzbar.



Die Verwaltung empfiehlt bereits jetzt die Versetzung des Ortsdurchfahrtsendes (Ortsdurchfahrt Erschließung, OD-E) anzustoßen, da wegen der Gremienbeteiligung mit einer längeren Vorlaufzeit zu rechnen ist.

Während der **frühzeitigen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/14.04.20
 - Untere Naturschutzbehörde/03.04.20
 - Verkehrswesen/27.03.20
 - Immissionsschutz/30.03.20
 - Kreisbaumeister/03.04.20
 - Kreisstraßenverwaltung/03.04.20
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/24.03.20
3. Bayerischer Bauernverband/27.03.20
4. Bischöfliche Finanzkammer Augsburg/15.04.20
5. Bund Naturschutz Ortsgruppe Friedberg/14.04.20
6. Polizeiinspektion Friedberg/26.03.20
7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/09.04.20
8. Zweckverband Wasserversorgung Adelburggruppe/16.04.20
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München/13.05.20
10. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/07.04.20/25.06.20

11. Amt für Digitalisierung, Breitband, Vermessung/24.03.20
12. bayernets GmbH/24.03.20
13. Kreisheimatpflegerin Aichach-Friedberg /15.04.20
14. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/06.04.20
15. Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt/17.03.20
16. Verwaltungsgemeinschaft Dasing- Gemeinde Eurasburg/12.03.20
17. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/05.05.20

Die unter A-11. bis A-17. aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

./.



Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (11.02.2020)
- 2 – Satzung, Begründung, Umweltbericht (11.02.2020)
- 3 – Grundriss, Seitenansichten
- 4 – Konzept Innenausstattung
- 5 – Plan Parkplatz Nord
- 6 – Plan Parkplatz Süd
- 7 – Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- 8 – Lageplan Versetzung Ortsdurchfahrtsende