



Beschlussvorlage 2020/455	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	29.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 98 "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen"
- Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten Stadtplaner - gefertigte Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 98 "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen" vom 29.07.2021 mit den textlichen Festsetzungen vom 29.07.2021 und der Begründung mit Umweltbericht vom 29.07.2021 wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	28.02.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	04.06.2020 STR

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandortes der Bennomühle an der Afrastraße, um den Standort an der Achstraße zu entlasten bzw. langfristig dorthin zu verlagern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zudem die bauplanungsrechtliche Situation für eine geordnete Betriebsentwicklung klargestellt und ein Interessensausgleich zwischen dem Betriebsstandort und einer - möglichen heranrückenden - Bebauung. Der Stadtrat hat am 15.10.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorlage 2020/295) zum Zwecke der Darstellung einer Kindertageseinrichtung beschlossen und diesbezüglich Vorüberlegungen aufgestellt. Die **Aufstellung des Bebauungsplans** wurde in der Sitzung des Stadtrats am 04.06.2020 beschlossen (**Beschlussvorlage 2020/176**).

Das ehemals für die Kiesaufbereitung genutzte Gelände wird derzeit bereits als Betriebsstandort mit Getreideerfassungsanlage mit Mehrzweckhalle und Schaltwarte sowie als Pflanzenschutzmittellager genutzt, die bestehende Anlagenfläche ist mit Gebäuden bebaut und teilweise asphaltiert bzw. aufgekiest.

Für die **zukünftige Entwicklung des Betriebs** sind mittelfristig eine Erweiterung der vorhandenen Getreideanlage mit zweiter Annahmegasse, ein Maschinenhaus mit Verladesilos und acht weitere Lagersilos geplant. Zur Erleichterung der Abwicklung soll die Schaltwarte vergrößert und eine zusätzliche Fuhrwerkswaage gebaut werden. Zur Entlastung des Standorts an der Achstraße ist außerdem ein Büro mit Verkaufsladen sowie die Verlagerung der Mühle mit Getreidesilo und Verlade- und Palettenbereich geplant. Die Anlieferung und Abwicklung der Getreidelieferungen mit höheren Emissionswerten findet vorwiegend im Süden des Geländes statt, die Mühle mit niedrigeren Emissionswerten sowie geringen Fahrbewegungen ist nördlich davon vorgesehen. Auch derzeit noch nicht konkret geplante, weitere langfristige Entwicklungen sollen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die dabei zulässigen Nutzungen müssen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mühlenbetrieb stehen. Einer Zweckentfremdung des Sondergebiets soll dadurch entgegengewirkt werden.

Das etwa 3,3 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Friedberg östlich der Afra- und der Achstraße sowie am östlichen Rand des **regionalen Grünzugs**, der sich im Lechtal zwischen Kissing und Derching befindet. Südlich grenzt **das landschaftliche Vorbehaltsgebiet** (der Abwägung zugänglicher Grundsatz der Raumordnung) Nr. 6 „Lechwald, Lechniederung, Lechleite“. Östlich liegt das **Landschaftsschutzgebiet** „Friedberger Lechleite“, welches in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit sowie des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität der Landschaft dient.



Laut Regionalplan befindet sich das Plangebiet im Bereich eines **Vorranggebiets für den Hochwasserabfluss und –rückhalt** (Ziel der Raumordnung, schließt diese Nutzung an anderer Stelle aus). Im Vergleich zu seiner Umgebung liegt das Plangebiet geringfügig erhöht, wodurch laut „Hochwassergefahrenkarte Paar“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) erst bei Extremhochwasser ein geringer Wasseranstau in dem bereits überwiegend bebauten Teil des Grundstücks stattfindet. Da die Planung die bestehende Höhenlage der Gebäude aufgreift, geht somit kein nennenswerter Retentionsraum verloren und der Hochwasserabfluss wird nicht vermindert. Durch neue Versickerungsanlagen, zum Beispiel Sickermulden, wird der Retentionsraum ggf. sogar vergrößert. Es findet also keine Beeinträchtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes statt. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine bauliche Verdichtung auf einem bereits bestehenden Betriebsgelände.

Außerhalb des Plangebiets grenzt südlich ein festgesetztes **Wasserschutzgebiet** an, südöstlich liegt ein **Trinkwasserschutzgebiet**.

Anlagebedingt und aufgrund der gewässernahen Lage in der Friedberger Au, der geplanten zusätzlichen Bebauung und der damit einhergehenden betrieblichen Veränderungen sind mittlere **Auswirkungen** zu erwarten. Die Auswirkungen auf Boden und Kleinklima werden aufgrund der begrenzten Größe und der Vornutzung als Kiesaufbereitungsfläche als gering eingestuft. Im Rahmen der Beteiligung werden u.a. die Regierung von Schwaben, der regionale Planungsverband, die Naturschutz- und Wasserrechtsbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt gehört, die die genannten fachlichen Belange vertreten.

Zur Einbindung des Mühlengeländes in die Kulturlandschaft wird die bestehende randliche Eingrünung erhalten und im Westen zur Afrastraße durch Flächen zum Anpflanzen ergänzt. Das **städtebauliche und grünordnerische Konzept** sieht zudem vor, dass die Mühlenanlage und Silos dennoch teilweise von außen sichtbar bleiben, sodass nicht der Eindruck eines hermetisch abriegelten und abweisenden Geländes entsteht. Zur städtebaulichen Einbindung wird das Baufeld in zwei Teilbereiche unterteilt. Während im östlichen Bereich die für den Betrieb notwendigen größeren und hohen Baukörper situiert werden, sind entlang der Afrastraße und im nördlichen Bereich die Baukörper durch Festsetzungen der offenen Bauweise und der geringeren max. Gebäudehöhe begrenzt um eine kompakte und zu dominant erscheinende Wirkung entlang des Straßenraums zu verhindern.

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über die westlich angrenzende Afrastraße. Die bereits bestehende Hauptzufahrt im Süden ist für Großfahrzeuge im Rahmen der betrieblichen Prozesse konzipiert (Verladen, Anlieferung, Wiegen, etc.). Daneben wird im nördlichen Bereich die Errichtung einer weiteren Zufahrt ermöglicht, um bei einer Weiterentwicklung des Betriebs (z.B. Verkaufsladen im nördlichen Bereich) die Bewegungsströme von PKW und LKW zu trennen und eine günstige Anordnung von Fahrflächen, Rangierbereichen und Stellplätzen im Plangebiet zu ermöglichen.

Durch die Unterteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche, die damit einhergehende Anordnung der Anlagen mit höheren Emissionswerten im südlichen Bereich und die Festsetzungen von Emissionskontingenten kann eine Beeinträchtigung der naheliegenden Wohnbebauung an der Afrastraße vermieden werden. Dies wird durch die **schalltechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 18.02.2021 bestätigt.



Im Hinblick auf ein Heranrücken der nördlichen Siedlungsstruktur wurde sicherheitshalber bereits eine **mögliche Errichtung einer Kindertageseinrichtung** mitbetrachtet. Hier kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die umliegenden – bestehenden & geplanten - gewerblichen Nutzungen durch die Aufplanung einer Sonderbaufläche „Kindertageseinrichtung“ nicht eingeschränkt werden.

Zur **Kompensation** des durch das Vorhaben entstehenden **Eingriffs in Natur und Landschaft** werden dem Bebauungsplan östlich des Betriebsstandortes auf dem Flurstück 2327 der Gemarkung Friedberg 7.201 m² Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese im Rahmen der vorangegangenen Genehmigungsverfahren des Standorts bereits aufgewertete Fläche wird aufgrund ihrer gewässernahen Lage im Einklang mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Aichach-Friedberg als extensives Feuchtgrünland gepflegt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (29.07.2021)
- 2 – Textliche Festsetzungen (29.07.2021)
- 3 – Begründung mit Umweltbericht (29.07.2021)
- 4 – Schalltechnische Untersuchung (18.02.2021)