



Beschlussvorlage 2020/459	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	15.07.2021	öffentlich

48. Änderung des Flächennutzungsplans "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen"
- Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

Der vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten Stadtplaner - gefertigte Vorentwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen" vom 15.07.2021 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 15.07.2021 wird anerkannt.

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

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans	28.02.2019 PUA
Änderungsbeschluss	04.06.2020 STR

Sachverhalt:

In der **Stadtratssitzung vom 04.06.2020 (Beschlussvorlage 2020/176)** wurde beschlossen, für den Bereich des Betriebsstandortes der Bennomühle an der Afrastraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist die **Sicherung der langfristigen Entwicklung dieses Standortes**. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans nötig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ebenso am **04.06.2020 (Beschlussvorlage 2020/195)** gefasst.

Hintergrund der Planung ist neben der langfristigen Entwicklung des Standortes an der Afrastraße auch die Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Situation sowie die Herstellung eines Interessenausgleichs zwischen dem Betriebsstandort und den Überlegungen einer heranrückenden Weiterentwicklung der nördlich gelegenen Siedlungsstruktur. Weiter wird auch auf die Überlegungen zum Bau einer Kindertageseinrichtung auf dem Flurstück 2168/1 der Gemarkung Friedberg hingewiesen. Hierfür wurde in der **Stadtratssitzung am 15.10.2020 (Beschlussvorlage 2020/295)** ein Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans gefasst.

Der bestehende **Betriebsstandort an der Afrastraße** soll langfristig gesichert werden, um den Standort an der Achstraße zu entlasten bzw. langfristig dorthin zu verlagern. Neben Mühlen- und Siloanlagen, Maschinenhäusern, Verlade- und Waageanlagen sollen hier langfristig auch Büro- und Lagergebäude sowie Ladennutzung und Nebenanlagen mit Bezug zum Mühlenbetrieb entstehen. Aufgrund der bereits bestehenden betrieblichen Nutzung und der Lage bietet sich die Fläche gut zur weiteren Entwicklung des Betriebs an. Ursprünglich wurde dieser Betriebsstandort durch eine **immissionsschutzrechtliche Genehmigung** im Jahr 2006 genehmigt.

Derzeit stellt der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** im Bereich der 48. Änderung Flächen für die Landwirtschaft mit dem vorhandenen Gehölzgürtel dar. Die Änderung plant die Darstellung der etwa 3,3 ha großen Fläche als „Sonderbaufläche“. Der randliche Gehölzgürtel bleibt dabei erhalten, lediglich zwei kleinere nicht randlich gelegene Gehölzflächen werden nicht mehr dargestellt, diese existieren so tatsächlich auch bereits nicht mehr.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des **regionalen Grünzugs**, der sich im Lechtal zwischen Kissing und Derching befindet. Südlich grenzt das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet** Nr. 6 „Lechauwald, Lechniederung, Lechleite“. Östlich des Plangebiets liegt ein



Landschaftsschutzgebiet. Das Planungsumfeld hat eine Vorrangfunktion für den **Hochwasserschutz.** Im Rahmen der Beteiligung werden hierzu u.a. die Regierung von Schwaben, der regionale Planungsverband, das Wasserwirtschaftsamt sowie die Naturschutz- und Wasserrechtsbehörde gehört.

Durch die Lage in einem gewissen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung und möglicher Kindertageseinrichtung können durch entsprechende **immissionsschutzrechtliche Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans** schädliche Lärmeinwirkungen auf die nördliche bestehende und evtl. geplante Bebauung vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierzu eine schalltechnische Untersuchung dargelegt.

Der voraussichtliche **naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf** für den geplanten Eingriff wird ebenso auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

Die **Erschließung** wird über die Afrastraße erfolgen, die wiederum südlich an die Südumgehung Friedbergs (Bressuire-Ring) anschließt.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (15.07.2021)
- 2 – Begründung (15.07.2021)