



Beschlussvorlage 2021/015	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.04.2021	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg
- Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

Der vom Büro stadt land fritz – Landschaftsarchitekten/Stadtplaner, Friedberg gefertigte Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg vom 22.04.2021 mit den textlichen Festsetzungen vom 22.04.2021 und der Begründung vom 22.04.2021 wird anerkannt.

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

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Einleitung einer Bauleitplanung	12.01.2016 PUA
Aufstellungsbeschluss	21.07.2016 STR
Konzeptvorstellung	19.06.2018 PUA
Vorstellung des aktualisierten Konzeptes	02.07.2019 PUA
Scoping-Termin LRA	11.09.2019
Scoping-Termin WWA	13.02.2020

Der Planbereich umfasst die bestehende **Wertstoffsammelstelle**, die ehemalige **Sandgrube** sowie die ehemaligen **Deponieflächen** südlich der Münchner Straße.

Die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ sowie die Sandgrube sind über **landschaftspflegerische Begleitpläne** (LBP = Rekultivierungsplan, Anlage 8 und 9) und das Plangenehmigungsverfahren nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz durch das Landratsamt festgesetzt und genehmigt. Diese legen fest wie die Rekultivierung zu erfolgen hat. Die geforderte Lehmadichtungsschicht im Bereich der Deponiefläche wurde bereits vollständig eingebracht.

Baurechtliche Belange müssen im Rahmen der **Bauleitplanung** geregelt werden. Die LBPs dienen dem neu aufzustellenden Bebauungsplan, insbesondere bzgl. der Festsetzungen zur Grünordnung und dem ökologischen Ausgleich, als Grundlage.

Der **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Friedberg stellt **aktuell** die Flächen der ehem. Deponie „Lueg ins Land“ als Abgrabungsflächen sowie wieder aufgefüllte Flächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung und als Kompostieranlage dar. Diese Darstellungen entsprechen nur eingeschränkt den tatsächlichen Nutzungsansprüchen in diesem Bereich und berücksichtigen vor allem auch nicht die zukünftigen Absichten.

Es besteht ein **Planungserfordernis**, die verschiedenen vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen (Wertstoffsammelstelle, Vereinsnutzungen, öffentliche Grünfläche) im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes planerisch aufzugreifen und festzulegen und somit auch die baurechtlichen und sicherheitsrechtlichen Belange abzudecken.

Im Jahr 2016 wurde daher **der Änderungsbeschluss** für den **FNP** als auch der **Aufstellungsbeschluss** für einen **Bebauungsplan** gefasst, die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Folgende **Nutzungen** sind **künftig** vorgesehen:



- Wertstoffsammelstelle mit Grüngutannahme:
Die Wertstoffsammelstelle und ab 01.01.2021 auch die Grüngutannahmestelle liegen im Verantwortungsbereich des Landratsamtes. Aktuell ist die Grünannahme auf dem Gelände des künftigen Baubetriebshofs verortet. Im Bebauungsplanentwurf wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt die Fläche der Wertstoffsammelstelle nach Osten vergrößert, um einen Neubau mit Unterbringung der Grüngutannahmestelle bewerkstelligen zu können. Die derzeitigen Verkehrsflächen in diesem Bereich wurden für die frühzeitige Beteiligung zunächst großzügig geplant und beruhen auf den Entwürfen der aktuellen Planung des Landratsamtes zur Wertstoffsammelstelle und deren Verkehrsabwicklung, welche im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert werden müssen.
- Vereinsnutzung Bogenschützenclub Friedberg e.V.:
Die Bogenschützen befinden sich derzeit südlich der Grüngutannahmestelle auf dem Grundstück Flur-Nr. 758 sowie angrenzenden kleineren Teilflächen der Flur-Nrn. 759 und 760 und damit auf den Flächen der ehemaligen Sandgrube. Für die Nutzung der Grundstücke besteht seit 2009 ein Überlassungsvertrag für eine vorübergehende Nutzung mit der Stadt Friedberg.
Baurechtlich besteht für die Nutzung und eventuelle Anlagen keine Genehmigung. Eine solche wäre aufgrund der derzeitigen Voraussetzungen im baurechtlichen Außenbereich auch nicht zulässig. Der Bereich sollte deshalb zur dauerhaften Sicherung in einen Bebauungsplan integriert werden.
Die Wünsche der Bogenschützen bestehen in einer Ausdehnung der Anlage auf den südlichen und östlichen Bereich der rekultivierten Bauschuttdeponie. Diese wurden im vorliegenden Planentwurf in Abstimmung mit dem Verein berücksichtigt.
- Vereinsnutzung Hundefreunde Friedberg e.V.:
Auf den nordöstlichen Grundstücken Flur-Nrn. 761 und 760/2 (außerhalb der Deponieflächen) befindet sich der Verein Hundefreunde Friedberg e.V.. Die Nutzung des städtischen Grundstücks wurde mittels eines Pachtvertrages seit 2009 zugelassen. Der Vertrag wurde zunächst bis Ende 2019 mit Verlängerung bei Nichtkündigung geschlossen. Privatrechtlich wurden dazu auch folgende baulichen Anlagen zugelassen: Einfriedung zur Münchner Str., Aufstellung Bauwagen und zwei mobiler Toiletten.
Baurechtlich besteht weder für die baulichen Anlagen noch für die Nutzung die erforderliche Genehmigung. Eine solche wäre aufgrund der derzeitigen Voraussetzungen auf landwirtschaftlicher Fläche / Grünfläche im baurechtlichen Außenbereich auch nicht zulässig. Der Bereich sollte deshalb zur dauerhaften Sicherung in einen Bebauungsplan integriert werden.
- Dirt-Biker:
Die Dirt-Bike-Anlage befindet sich im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 760. Sie liegt außerhalb der Lehmabdichtungsflächen, jedoch innerhalb der Rekultivierungsfläche. Für die Nutzung des Grundstücks besteht bisher keine vertragliche Vereinbarung, die Fläche ist als öffentlich zugängliche Sportanlage deklariert. Bei den Vertretern der Dirt-Biker wurde eine Vereinsgründung angeregt, um auch mit ihnen eine Nutzungsvereinbarung treffen zu können. Die Dirtbike-Anlage unterfällt nicht dem Baurecht.
- Öffentliche Flächen:



Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als öffentlich zugängliche Grünfläche festgesetzt. Diese kann gelegentlich für Turniere der Bogenschützen zeitweise gesperrt werden. 2017 stellte die SPD Fraktion einen Antrag auf die Errichtung einer Aussichtsplattform auf dem Hügel der Deponie, welcher angenommen wurde. In der Planzeichnung wurde am höchsten Punkt die Möglichkeit der Errichtung einer befestigten Fläche für eine Plattform dargestellt.

Nach einer **Konzeptvorstellung** wurde zuletzt am **02.07.2019** nachstehender **Beschluss** gefasst:

„Der Planungs- und Umweltausschuss billigt das vorgestellte Planungskonzept und den Planentwurf für den Bebauungsplan „Lueg ins Land“, Stand 19.06.2019 und beauftragt die Verwaltung, einen Scopingtermin mit dem Landratsamt durchzuführen.“

Die Abstimmung mit den betroffenen Fachbereichen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserwirtschaft) ergab, dass vor der Umnutzung und Rechtskraft eines Bebauungsplanes die genehmigten Rekultivierungspläne anzupassen sind. Hierfür wurden vom Büro Stadt Land Fritz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage 6) durchgeführt sowie ein **neuer Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP = Tektur Rekultivierungsplan)** (s. Anlage 8 und 9) erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Es wurde vereinbart, dass der LBP erst nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bauleitplanverfahren beim Landratsamt abschließend zur Genehmigung eingereicht wird, damit sich aus dem Verfahren ergebende Änderungen eingearbeitet werden können.

Im Vergleich zu dem am 02.07.2019 im Ausschuss **vorgestellten Konzept** wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende **Änderungen** vorgenommen: Erweiterung der Fläche der Wertstoffsammelstelle, Anpassung der Verkehrsflächen aufgrund der Planungen der Wertstoffsammelstelle, Entfall des westlichen Gehweges.

Der Platz für den Gehweg wird für die Bogenschützen benötigt. Außerdem besteht weiterhin eine fußläufige Verbindung im Osten um das Gelände, welcher zudem optisch ansprechender ist.

In der heutigen Sitzung werden die Planunterlagen dem Gremium zur **Entwurfsanerkennung** vorgelegt, um die frühzeitige Beteiligung durchführen zu können.

Herr Fritz vom Planungsbüro Stadt Land Fritz wird zur Erläuterung der Planentwürfe in der Sitzung anwesend sein.

Anlagen:

1. Planzeichnung (Stand: 22.04.2021)
2. Satzung (Stand: 22.04.2021)
3. Begründung (Stand: 22.04.2021)



4. Umweltbericht (Stand: 22.04.2021)
5. Lageplan externe Ausgleichsfläche (Stand: 22.04.2021)
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Stand: 22.04.2021)
7. Schalltechnische Untersuchung Wertstoffsammelstelle (Stand: 04.05.2020)
8. Landschaftspflegerischer Begleitplan Sandgrube – Plan
9. Landschaftspflegerischer Begleitplan Deponie – Plan