



Beschlussvorlage 2021/025	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.04.2021	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling
- Satzungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling als Satzung.

Der von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung OPLA, Augsburg, gefertigte Bebauungsplan Nr. 3 (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) in der Fassung vom 25.03.2021, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Plänen E1-E5 (Hochbau, Außenanlagen, Ansichten, Geländeschnitte und Niederschlagswasser), jeweils in der Fassung vom 25.03.2021, sind Bestandteile dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird mit der Ausfertigung und der ortsüblichen Bekanntmachung beauftragt.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens	14.05.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	06.06.2019 STR (2019/192)
Konzeptvorstellung	02.10.2019 PUA (2019/337)
Sachstandsbericht	21.10.2019 PUA (2019/429)
Frühzeitige Beteiligung	22.01. bis 21.02.2020
Beratung der Stellungnahmen	15.10.2020 STR (2020/249) [Billigungs- und Auslegungsbeschluss/ Titeländerung/ Änderung des Geltungsbereichs abgesetzt (2020/250)]
Erneute Beratung der Stellungnahmen	19.11.2020 STR (2020/389)
Änderung des Titels Änderung des Geltungsbereiches Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.11.2020 STR (2020/390)
Bekanntmachung	02.12.2020
Öffentliche Auslegung	10.12.2020 – 10.01.2021
Zustimmung Durchführungsvertrag	22.04.2021 STR (2021/127)
Beratung der Stellungnahmen	22.04.2021 STR (2021/024)

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummer 523, 571/2 sowie 609 der Gemarkung Stätzling der Stadt Friedberg mit einer Fläche von 11.245 m².

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Stätzling und grenzt im Norden unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße St.-Anton-Straße an. Nördlich dieser Straße folgen Wohnbebauung sowie die sogenannten „Krautgärten“. Im Osten begrenzt der Schmiedgraben das Plangebiet. Weiter östlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Im Süden und Westen schließt die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Stätzling.



Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Verkehrsfläche dargestellt. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für den räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 geändert.

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. In einem frühzeitigen Stadium der Planung wurden im Zeitraum vom 22.01.2020 bis 21.02.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Im weiteren Planungsverlauf fand eine erneute Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 10.12.2020 bis zum 20.01.2021 am Verfahren (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt. Die Planung wurde in dieser Zeit öffentlich ausgelegt.

Die **Änderungen zur vorherigen Planung** ergaben sich aufgrund des Hinweises der Stadtwerke auf den Grundwasserstand und die dadurch bedingte Überprüfung des Oberflächenentwässerungssystems. Als Ergebnis konnte nach Abstimmung zwischen Fachplaner und Wasserwirtschaftsamt Donauwörth eine Lösung gefunden werden, die auch mit dem höheren Grundwasserstand funktioniert. Dabei kann das Konzept der Versickerung des verschmutzten Oberflächenwassers unverändert beibehalten werden. Das **unverschmutzte Oberflächenwasser wird nicht mehr in einer Mulde östlich des Gebäudes versickert, sondern dort in eine Verteilerrinne eingeleitet und breitflächig versickert.**

Anstelle einer möglichen Photovoltaikanlage wird die alternativ festgesetzte **Dachbegrünung** realisiert. Hierdurch kann eine Vorversickerung eines Teils des unverschmutzten Niederschlagswassers gewährleistet werden kann, wodurch der Retentionsraum entlastet wird. Die Änderung des Entwässerungskonzepts ist in E 5 neu der Pläne zum VEP dargestellt.

Entsprechend wurden die Pläne E1 bis E 4 aktualisiert; die Anpassung betraf die bisherige Formulierung „Versickerungsmulde“ **nunmehr „Versickerungsfläche“** als allgemeineren Oberbegriff.

Analog wurde in der Planzeichnung **„Fläche zur Regenrückhaltung“** statt „Mulde zur Regenrückhaltung“ formuliert in Ziffer 1.5. der Legende.

Gleiche Wortanpassungen ergaben sich in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich. Die oben genannten Änderungen (z.B. „Sickerfläche“ statt „Sickermulde“) in den Plänen und der Satzung sind redaktioneller Art. Die von der Änderung betroffenen Fachbehörden, die Stadtwerke Friedberg sowie das



Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, wurden im Rahmen des § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB erneut beteiligt.

Anlagen:

1. Planzeichnung vom 25.03.2021
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (E1 bis E5) vom 25.03.2021
3. Textliche Festsetzungen vom 25.03.2021
4. Begründung mit Umweltbericht vom 25.03.2021
5. Schalltechnische Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) vom 14.07.2020
6. Bericht der hydraulischen Auswirkungen (SKI GmbH & Co. KG) vom 08.05.2019
7. Schreiben (SKI GmbH & Co. KG) vom 09.07.2020
8. Geotechnischer Bericht (test2save AG) vom 24.10.2019