

Anlage 1
A-1



**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

I. Vorab per E-Mail (markus.griechbaum@opla-augsburg.de)

OPLA Bürogemeinschaft für
Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6100-2

Ansprechpartner: Steffen Steiner/HP
Zimmer: 218
Telefon: 08251 92-325
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: steffen.steiner
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 18. Jan. 2021

Baugesetzbuch – BauGB –;

**45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg
im Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Le-
bensmittelvollsortimenters südlich der St. Anton-Straße am westlichen Ortseingang im
Stadtteil Stätzing;**

Beteiligung der Behörden u. öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Griechbaum,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 08.12.2020 zu oben genannten Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Boden-
schutzrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde und den Kreisbaumeister beteiligt.
Von den Fachstellen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis an die Verwaltung:

Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und
04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Planes wird hingewiesen (Erforderlichkeit
von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).

Weitere Anregungen oder Bedenken der Bauleitplanung werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen


Christopher Bernhardt
Regierungsrat



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung
Und Stadtentwicklung
Herrn Markus Griechbaum
Otto-Lindemeyer-Straße 15
86153 Augsburg

Ansprechpartner: Wolfgang Gutmann
Telefon: 0821 50228 114
Telefax: 0821 50228 149
E-Mail: Wolfgang.Gutmann@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 13.01.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Stadt Friedberg

45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St. Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Griechbaum,
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.g. Planung bestehen aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes grundsätzlich keine Bedenken. Für möchten aber darauf hinweisen, dass durch die geplante Baumaßnahme, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Der Flächenverbrauch hätte evtl. durch einen Standort im Ortsinnenbereich verhindert werden können.

Mit freundlichem Gruß

Wolfgang Gutmann
Geschäftsführer



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadt-
entwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

markus.griechbaum@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-AIC-37468/2020

Bearbeitung +49 (906) 7009-333
Susan Aktas

Datum
15.01.2021

**Stadt Friedberg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 sowie 45. Ände-
rung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungs-
planes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst circa 1,13 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestim-
mung „Einzelhandel“ vorgesehen. Es ist die Errichtung eines Lebensmittel-
vollsortimentmarktes vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Be-
lange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fach-
fragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bo-
denverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



2. Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Grundwasser

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 20.02.2020 empfehlen wir die Aufnahme der folgenden Hinweise.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

2.1.2 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Wir verweisen auf unsere Hinweise zum Plan unter Ziffer 2.1.5 der Stellungnahme des WWA v. 20.2.2020.

Hinsichtlich der nach dem Bericht des Büros test2safe v. 24.10.19 festgestellten geogenen Belastungen des Oberbodens mit Arsen und Cyanid verweisen wir auf die bodenschutzrechtliche Stellungnahme des LRA Aichach-Friedberg v. 15.12.20.

Die Verwertung des geogen belasteten Oberbodens sollte mit der unteren Bodenschutzbehörde im LRA abgestimmt werden.

2.2 Oberirdische Gewässer

2.2.1 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet des Schmiedgrabens

Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Schmiedgrabens. Der Fläche kommt Rückhaltefunktion zu.

Der rechnerische Verlust an Rückhaltevolumen für den geplanten Edeka-Markt und die Parkplätze wurde durch das IB SKI, München mit 3.215 m³ ermittelt. Der verlorengelassene Retentionsraum kann durch die geplante Abgrabung im Muldensystem und auf der Fläche nordöstlich des Marktes wiederhergestellt werden. Nach den Ausführungsplänen sollen dabei 3.497 m³ Erdreich abgegraben werden, damit eine mögliche negative Veränderung des natürlichen Rückhaltevolumens am Schmiedgraben nicht eintreten kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und auch um keine Verschlechterung für die Anlieger am Schmiedgraben zu befürchten, ist der Retentionsausgleich vor der Errichtung des Bauvorhabens herzustellen.

Die EG-Ebene des Marktes soll auf einer Höhe von 473,05 m ü. NN errichtet werden. Bei einem berechneten Hochwasserstand (HQ₁₀₀) von 472,95 m ü. NN kann zwar von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden, wobei bei einem Freibord von nur 0,1 m wenig Sicherheit gegen eine mögliche Überflutung besteht. Wir empfehlen daher, diesen Höhenunterschied auf mindestens 25 cm anzuheben.

Wir weisen darauf hin, dass auch extreme Hochwasserereignisse (HQ_{Extrem}) und Überflutungen infolge von Starkregenereignissen auftreten können und dabei eine größere Betroffenheit entstehen kann.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgbietsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW100 festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

3. Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme vom 20.02.2020.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Susan Aktas
BR'in

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme

markus.griechbaum@opla-augsburg.de

Von: bauleitplanung@schwaben.ihk.de
Gesendet: Freitag, 15. Januar 2021 16:58
An: markus.griechbaum@opla-augsburg.de; bauleitplanung@schwaben.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Stadt Friedberg, 45. Änderung des FNP mit Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St. Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling“



Stadt Friedberg
45. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit
Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittel-vollsortimenters südlich der St. Anton-Straße
am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling“

Stellungnahme als Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Griechbaum,
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens. Die geplante Standortverlagerung sichert ein modernes Nahversorgungsangebot in Stätzling. Zwar ist es durch seine Randlage am Siedlungsgebiet nicht ideal städtebaulich integriert und kann kein optimales fußläufiges Einzugsgebiet aufweisen, doch grundsätzlich ist der Standort für die Bewohner im Kernort grundsätzlich gut erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Behrenz
IHK Schwaben
Stettenstr. 1 + 3
86150 Augsburg
Tel: 08213162-158

B-1

Lorenz u. Elisabeth Lichtenstern

Wildweg 18

86444 Affing

Stadt Friedberg
Bay.
Eing.: 15. Jan. 2021
Referat:..... 32 ✓

Einschreiben mit Rückschein

Stadt Friedberg
Bürgermeister Eichmann
Bauamt
Marienplatz
86316 Friedberg

EINGANG Abt. 31
18. Jan. 2021
Stadt Friedberg
Baureferat-Licht-

Affing, 13.01.2021

**45. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Neubau Lebensmittelmarkt Stätzing**

Sehr geehrter Herr Eichmann,

Als Eigentümer der Flur Nr. 523/5 und 517/2 (anteilig) und direkter Anlieger erhebe ich gegen o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan folgende Einwände:

In der Bekanntmachung v. 23.11.2020 wird erstmalig über einen geotechnischen Bericht der „test 2 safe AG“ als vorliegendes Fachgutachten berichtet. Dieses Gutachten das vom 24.10. 2019 ist, also mittlerweile 14 Monate alt, war bis zum 19.11.2020 noch nie Bestandteil in den Sitzungsvorlagen, erstmalig am 19.11.2020 (2020/390). Warum wurde dieses Gutachten so lange geheim gehalten? Wurde es übersehen (84 Seiten) oder wissentlich nicht auf die Sitzungsvorlagen gebracht? Warum ist dieses Gutachten nicht in die frühzeitige Beteiligung im Januar 2020 mit eingeflossen? Bei einem Telefonat mit Ihrer Bauverwaltung und bei einem persönlichen Gespräch mit Ihrem Herrn von Wege wurde mir die Einsichtnahme verwehrt obwohl Sie bereits im Herbst 2019 bei einer Bürgerversammlung über die Einholung dieses Gutachtens gesprochen haben. Ich bitte um Klärung ob hier nicht ein Verfahrensfehler vorliegt, da es ja jetzt Bestand der letzten Sitzungsvorlage ist. Auch

die Stellungnahmen vom Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt und der Regierung von Schwaben basieren nicht auf diesem Gutachten. Wurde es auch diesen vorenthalten?

Auszug aus dem Gutachten test 2 safe:

7.7 „Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte mindestens 1,5 m betragen. Zum Schutz vor Vernässung ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (**auch Nachbarn**) zu achten.

Grundwasserstand im Sept. 2019 (trockenes Jahr)	470.62
Abgrabung der Sickermulde	471.00

In 2020 waren die Grundwasserstände immer zwischen 469,90 und 470,48 und in nassen Jahren auch mal bei 471,37. Wer kann mir die 1,5 mtr Filterschicht zur Sickermuldensole von 471,00 nochmal genau vorrechnen?

Ich wiederhole meine Frage vom 11.2.2020: Wieso wird das anfallende Wasser nicht dort versickert wo es ja schon durch das Gefälle des Parkplatzes abläuft?

Hat es etwas mit dem nur 350 m entfernten Brunnen der Stadt zu tun?

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung ihrerseits, dass durch die Versickerungsanlage keine Vernässung bzw. Wasser im Keller [REDACTED] entsteht. Auch wird mehrmals in Ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass der Schmiedgraben an der St. Anton Straße eine Engstelle darstellt. Bei Starkregenereignissen wird die Friedberger Ach über den Schmidgraben abgeleitet. Dann wird das Wasser vom Edeka und dem Parkplatz sein Übriges tun.

Auch in der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt kann der notwendige Abstand einer Sickeranlage zum höchsten mittleren Grundwasser nicht nachgewiesen werden (2.2.1.4). In 2.3.2 schreibt das WWA: Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet. Das WWA meldet Bedenken an, da die Niederschlagswasserbeseitigung nicht nachgewiesen wird und in Hochwasserrückhalteflächen eingegriffen wird. In Ihrer Bekanntmachung wird das alles nicht erwähnt. Sie behaupten, dass bei der Bespannung des Schmiedgrabens umliegende Kellergeschosse geflutet werden. Wollen Sie hier vorsorglich die Probleme, die ja anscheinend mit dem Edeka Markt kommen, jetzt schon auf die umliegenden Bürger abwälzen?

Auch das Landratsamt schreibt in seiner Stellungnahme die Planung zu überdenken bzw. einen alternativen Standort zu wählen. Dies ist anscheinend noch nicht in Erwägung gezogen worden. Ein Alternativstandort wäre meines Erachtens zwischen Stätzling und Wulfertshausen. Hier besitzt die Stadt selber entsprechende Grundstücke und auch der Eigentümer der Flur Nr. 523. Hier wäre alles schon vorhanden:

- zentraler gelegen für die Orte Stätzling, Wulfertshausen und Haberskirch
- eine Bushaltestelle
- fußläufige Erreichung aus Stätzling und Wulfertshausen (also 100 % mehr)
- keine Hochwasserprobleme

Ebenso wird in dem Gutachten erwähnt, dass auf Flur Nr.523 kein tragfähiger Boden vorhanden ist, also Abgrabungen auf 470,6 (teilweise auf 468,0) vorgenommen werden. Das sind riesige Mengen Erdreich(zusätzlich die 3497 m³ Retentionsraum) die erst mal entsorgt werden und dann wird eine Fläche von mehr als 6000 m² mit über 2,5 m wieder verfüllt.

Das sind unglaubliche 15.000 m³ Material, das wieder eingebracht wird (da sieht man schon die „enorme Wichtigkeit“ dieses Standorts).

Wie aus den Gebäudequerschnitten zu ersehen ist, wird der Markt von einer 2,05 m hohen Stützmauer an 3 Seiten getragen. Es entsteht ein Kubus mit einer Gesamthöhe von 9,66 also fast 10 Metern. Das Ortsbild von Stätzling mit der Fotomontage vom neuen Edeka in der Friedberger Allgemeinen muß korrigiert werden. Diese Ansicht ist für Leute, die mit einem Flugtaxi nach Stätzling kommen. Auch hier wäre mehr an Wahrheit und ein den Tatsachen entsprechendes Bild angebracht.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Landratsamt und das WWA zu Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████
████████████████████