



Beschlussvorlage 2021/159	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2021	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 1 beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/28.01.2021

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 28.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde/27.01.2021/21.05.2021

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zum Punkt Artenschutzrechtliche Belange:

Es wurden vor Ort (vor Abbruch des Gebäudes) bereits fünf Vogel-Nistkästen als CEF-Maßnahme installiert. Die Vorgabe nach diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurde somit bereits erfüllt. Dennoch wird in den textlichen Festsetzungen der Punkt 10.2 bzgl. der Nisthilfen ergänzt.

Zum Punkt dingliche Sicherung:

Es wurde bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger geschlossen, der neben Herstellung und Entwicklungspflege auch die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche fordert und vertraglich festschreibt. Ein Nachweis über die Eintragung der dinglichen Sicherung ist spätestens mit dem Bauantrag für den Veranstaltungsstadel auf der Flurnummer 1186, Gmkg. Rohrbach einzureichen.

Zum Punkt 9. Grünordnung und Bodenschutz

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



In den textlichen Festsetzungen (Pkt. 9.3) wird bereits eine ökologische/baumschutzfachliche Baubegleitung festgesetzt. Der Vorhabenträger hat hierfür bereits ein Angebot eingeholt und vorgelegt.

Zudem wird Folgendes im Durchführungsvertrag festgeschrieben:

„Vorhandene Gehölze dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind daher während der Bauzeit und der Nutzung des Gebäudes zu schützen. Mit einer ökologischen/baumschutzfachlichen Baubegleitung sind die notwendigen Maßnahmen (z.B. technische Böschungssicherung) abzustimmen und durchzuführen. Der Vorhabenträger hat für die Absicherung und Stabilität des Hangs bzw. des Hohlwegs im Wirkungsbereich der Baumaßnahmen Sorge zu tragen und entsprechende Maßnahmen zu treffen, um ein Abrutschen des Hangs dauerhaft zu verhindern.“

Konkrete Maßnahmen zur Sicherung der Stabilität der Böschung werden durch ökologische/baumschutzfachliche Baubegleitung erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt und auch während der Bauphase geprüft und ggf. angepasst.

Zu den genannten Punkten wurde die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2021 erneut beteiligt. Die daraufhin eingegangene Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.05.2021 erhebt keine Einwände mehr.

Kreisstraßenverwaltung/21.01.2021

Die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung vom 21.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit Bescheid durch die Regierung von Schwaben vom 27.05.2021 wurde mit Ablauf des 31.05.2021 die Ortsdurchfahrtsgrenze im Norden Rohrbachs neu festgelegt und nach Norden verschoben, sodass für diesen Abschnitt die Straßenbaulast und die Bewertung bzgl. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf die Stadt Friedberg übertragen wurden und das Anbauverbot entfällt.

Die Notwendigkeit einer Änderung der Zufahrt von der Kreisstraße zum nördlichen Parkplatz wird derzeit nicht gesehen und ist daher aktuell nicht geplant. Sollte sich zeigen, dass die Verkehrssituation dies nötig werden lässt, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landkreis zu erörtern. Hier kann ggf. auch bei einer Umsetzung der Geh- und Radwegverbindung nach Eurasburg noch eine Anpassung vorgenommen werden. Diese Planung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

A-2) Bayerischer Bauernverband/19.01.2021

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 19.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bereich der Eingrünung des nördlichen Parkplatzes geplanten Großbäume wurden als Kompensation für den ökologischen Eingriff sowie als Maßnahme zu Förderung des Landschaftsbilds von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert und sind im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von mindestens 4 m Entfernung von der landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen (vgl. Art. 48 AGBGB). Die konkreten Standorte der geplanten Baumneupflanzungen sind jedoch nicht exakt festgesetzt, sondern können von der Planzeichnung geringfügig abweichen und daher gemäß der Forderung des Bauernverbands bei der Pflanzung noch optimiert werden, d.h. die Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen vergrößert werden. Der Vorhabenträger wird hierauf nochmal entsprechend hingewiesen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

A-3) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/20.01.2021/13.05.2020



Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 20.01.2021 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 13.05.2020 wird zu Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG wird aus dem Textteil herausgenommen, da die maßgeblichen Vorgaben bereits durch Art. 7 Abs. 1 BayDSchG enthalten sind. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

A-4) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/26.01.2021/09.04.2020

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 26.01.2021 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 09.04.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die vorherige Stellungnahme in der Planung ausreichend Berücksichtigung fand, wird zur Kenntnis genommen.

A-5) IHK Schwaben/29.01.2021

Die Stellungnahme der Industrie- und Handwerkskammer Schwaben vom 29.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Konzeptvorstellung und Empfehlung der notwendigen Bauleitplanverfahren	04.04.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	19.09.2019 STR
Entwurfsanerkennung	11.02.2020 PUA
Bekanntmachung	11.03.2020 Stabo
Frühzeitige Beteiligung	bis 17.04.2020 (teilw. Verlängerung bis 17.05.2020)
Änderung des Geltungsbereiches und des Gebietscharakters	19.11.2020 STR
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	24.11.2020 PSE
Billigungs- und Auslegungs- beschluss	24.11.2020 PSE
Bekanntmachung	16.12.2020 Stabo
Öffentliche Auslegung	28.12.2020 – 01.02.2021

Während der **öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange** gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach- Friedberg/28.01.2021
Untere Naturschutzbehörde/27.01.2021/21.05.2021
Kreisstraßenverwaltung/ 21.01.2021
2. Bayerischer Bauernverband/19.01.2021
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege/20.01.2021/13.05.2020
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/26.01.2021/09.04.2020
5. IHK Schwaben/29.01.2021



6. bayernets GmbH/29.12.2020
7. Polizeiinspektion Friedberg/30.12.2020
8. Verwaltungsgemeinschaft Dasing – Gemeinde Eurasburg/08.01.2021
9. Regierung v. Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt/13.01.2021
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/14.01.2021
11. Regierung v. Schwaben – Höh. Landesplg.-Behörde/21.01.2021
12. Bischöfliche Finanzkammer Augsburg/25.01.2021
13. Kreisheimatpflegerin Aichach-Friedberg/31.01.2021

Die unter A-6. bis A-13. aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

./.

Anlagen:

1. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
2. Planzeichnung (24.11.2020)
3. Textteil mit Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht (24.11.2020)
4. Konzept Ausgleichsfläche (24.11.2020)
5. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 1 Hochbau (24.11.2020)
6. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 2 Grundriss EG mit Möblierung (24.11.2020)
7. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 3 Betriebskonzept (02.05.2019)
8. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 4 Plan Parkplatz Nord (24.11.2020)
9. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 5 Plan Bestandsparkplatz Süd (24.11.2020)
10. Schalltechnisches Gutachten (16.11.2020)
11. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (24.11.2020)
12. Kurzbericht Artenschutz – Rück- und Neubau Veranstaltungstadel (30.10.2020)
13. Fachliche Stellungnahme Baumkontrolle, -bestand, -fällungen (16.10.2020)

Aufgrund des Umfangs sind die Anlagen 4. – 13. nur digital beigelegt. Sie können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 24.06.2021 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.