



| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| Beschlussvorlage 2022/204 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 29.09.2022 | öffentlich |

**Bebauungsplan Nr. 80, 2. Änderung für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öff. Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/23.06.2022

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 23.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz / Abfall- und Bodenschutzrecht, Altlasten/23.06.2022

Die Stellungnahme der Fachstelle Abfall- und Bodenschutzrecht, Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt. Unter § 3 Nr. 8 der Satzung werden die Hinweise redaktionell durch nachstehenden Text ersetzt:

„Im geotechnischen Bericht der ENSA W. Schroll + Partner GmbH vom 20.01.2020 wird ausgeführt, dass bei sechs Kleinrammbohrungen anthropogenes Auffüllmaterial mit geringen Fremdbestandteilen sowie Verbrennungsrückstände (Asche) festgestellt wurden. Sollten bei den Aushubarbeiten anthropogene Auffüllungen angetroffen werden, ist der Aushub mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen, die Auffüllungen anschließend gemäß der Richtlinie LAGA PN 98 zu beproben, um eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. eine gemeinwohlverträgliche Beseitigung zu gewährleisten. Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.“

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



Untere Naturschutzbehörde/23.06.2022

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Das LRA bestätigt die Ergebnisse und Lösungsansätze der vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten zur Beurteilung der lokalen Mauerseglerpopulation sowie der lokalen Fledermauspopulation von Frau Dipl.Biol. Anika Lustig von der Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern.

Die Stadt hat den Bebauungsplan hinsichtlich voraussichtlicher Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutzes hinreichend überprüft. Es wurden Wege aufgezeigt, wie voraussichtlichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. zumindest minimiert und überwunden werden können. Es steht fest, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

Die UNB bezeichnet die in der Begutachtung von Frau Lustig aufgezeigten Lösungsansätze als „sowohl aus verwaltungsrechtlicher und insbesondere auch aus artenschutzfachlicher Sicht eindeutig vorzuziehende Lösung“. Die im Gutachten vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sollten sichergestellt und möglichst in den Bebauungsplanentwurf als verbindliche Festsetzungen mit aufgenommen werden. Inhaltlich wäre es ausreichend auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu verweisen und die darin vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vorzuschreiben, wobei auf den erforderlichen zeitlichen Vorlauf bzw. Zeitplan bei der Umsetzung der CEF - Maßnahmen gesondert hingewiesen werden sollte.

Für die Umsetzung derartiger Maßnahmen stehen die Möglichkeiten des § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung. Zum einen können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan erfolgen. In diesem Zusammenhang lassen sich die Flächen oder Maßnahmen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, festsetzen (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB). Zum anderen können auch vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer respektive einem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geschlossen werden.

Die Stadt ergänzt die Festsetzungen nicht, sondern erachtet eine öffentlich-rechtliche, vertragliche Regelung als zureichend, welche der UNB zur Kenntnis und Prüfung vorgelegt wurde.

Die UNB ist sowohl mit der Vertragslösung an sich als auch mit dem ihr vorgelegten Vertragsinhalt einverstanden und betrachtet unter der Maßgabe, dass redaktionell ein Hinweis auf die Verpflichtung der Grundstückseigentümerin durch städtebaulichen Vertrag zur Beachtung und Umsetzung der Lösungsansätze der aufzuzählenden artenschutzfachlichen Begutachtungen in den Bebauungsplan aufgenommen wird, ihre Stellungnahme als erledigt.

Dieser städtebauliche Vertrag wurde zwischenzeitlich zwischen der Eigentümerin und der Stadt Friedberg geschlossen. Ein Hinweis darauf wird in die Satzung unter § 3 Nr. 2 redaktionell eingefügt.



A-2) Polizeiinspektion Friedberg/17.06.2022/08.02.2022

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 17.06.2022 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 08.02.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung wurde unter § 3 Textliche Hinweise um einen Verweis auf die Freihaltung der Sichtdreiecke gem. RAS06 redaktionell ergänzt.

A-3) DB AG – DB Immobilien/24.06.2022

Die Stellungnahme der DB AG / DB Immobilien Baurecht I vom 24.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Diese Stellungnahme ist bis auf den Unterzeichner identisch mit der Stellungnahme vom 10.03.2022. Auf die Abwägung in der Sitzung vom 12.05.2022 wird verwiesen, diese Abwägung gilt weiter:

Abwägungsvorschlag vom 12.05.2022 lautete:

Die Hinweise und Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der DB AG werden in die Begründung aufgenommen.

Dies wurde bereits umgesetzt, Planänderungen sind daher nicht mehr veranlasst.

A-4) Deutsche Telekom GmbH/08.06.2022/03.03.2022

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom GmbH vom 08.06.2022 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 03.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Diese Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Planänderungen sind daher nicht veranlasst.

A-5) Bund Naturschutz/29.06.2022

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 29.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Mauerseglerkolonie wurde intensiv Rücksicht genommen. Bzgl. der Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Stadt Friedberg geschlossen.

Die Bewertung und Würdigung des Eingriffs in die Grünanlagen erfolgte unter der fachlichen Leitung eines Landschaftsarchitekten. Bestandschutz und Neupflanzung wurden abgewogen. Im Übrigen betreffen diese Hinweise nicht die Bauleitplanung.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

A-6) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/21.06.2022

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 21.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Planänderungen sind nicht veranlasst.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|--|---------------------------------|
| Inkrafttreten urspr. Bebauungsplan | 05.07.2003 |
| Diskussion und Meinungsbildung | 08.11.2018 (nö SV 2018/436) |
| Inkrafttreten 1. Änderung | 16.10.2019 |
| Empfehlung zur 2. Änderung | 11.03.2021 PSE (SV 2021/073) |
| Änderungsbeschluss | 25.03.2021 STR (SV 2021/093) |
| Vorstellung städtebaulicher Entwurf | 04.05.2021 PSE (SV 2021/414) |
| Diskussion Straßenraum | 22.11.2021 STR (nö SV 2021/378) |
| Änderung Geltungsbereich | 20.01.2022 STR (SV 2022/001) |
| Billigungs- & Auslegungsbeschluss | 27.01.2022 (SV 2022/009) |
| Öff. Auslegung & Beteiligung d. Behörden und sonstiger Träger öff. Belange | 10.02. – 14.03.2022 |
| Beratung der Stellungnahmen aus der öff. Auslegung | 12.05.2022 (SV 2022/116) |
| Ern. Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 12.05.2022 (SV 2022/117) |
| Ern. Öff. Auslegung & Beteiligung d. Behörden und sonstiger Träger öff. Belange (verkürzt) | 09.06. – 23.06.2022 |

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/23.06.2022
2. Polizeiinspektion Friedberg/17.06.2022/08.02.2022
3. DB AG – DB Immobilien/24.06.2022
4. Deutsche Telekom GmbH/08.06.2022/03.03.2022
5. Bund Naturschutz/29.06.2022



6. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/21.06.2022
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/09.06.2022
8. Industrie und Handelskammer/15.06.2022
9. Regierung von Schwaben/13.06.2022
10. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/20.06.2022
11. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben/17.06.2022
12. Kreishandwerkerschaft / Handwerkskammer Schwaben/20.06.2022
13. Gemeinde Kissing/03.06.2022
14. Gemeinde Eurasburg/20.06.2022
15. Gemeinde Adelzhausen/03.06.2022

Die unter A-7.-15. aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

./.

Anlagen:

1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
2. Planzeichnung (12.05.2022)
3. Satzung (12.05.2022)
4. Begründung (12.05.2022)
5. Städtebaulicher Vertrag Artenschutz (nicht öffentlich, ohne Anlagen)
6. Schalltechnische Untersuchung vom 15.02.2022
7. Stellungnahme bzgl. Belendwirkung von Tiefgaragenausfahrten 25.04.2022
8. Artenschutzbeitrag zu Fledermäusen und Gebäudebrütern vom 22.04.2022
9. Artenschutzgutachten im Vorfeld geplanter Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an den Gebäuden Nr. 9 und 11 in der Frühlingsstraße in Friedberg vom 26.02.2021
10. Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen für die Population des Mauerseglers (Apus apus) in der Frühlingsstraße, 86316 Friedberg vom 21.04.2022
11. CEF-Maßnahmenentwicklung Mauersegler FDB Frühlingsstraße (Stand April 2021)
12. Geotechnischer Bericht vom 20.01.2020
13. Bewertung der Versickerungsfähigkeit vom 21.04.2022

Die Anlagen 6.-13. sind der Sitzungsvorlage nur digital beigefügt und können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 29.09.2022 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.