Beschlussvorlage **2022/327**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**27.10.2022**	**öffentlich**

Gemeinde Dasing, 13. Änd. FNP u. 10. Änd. BP Nr. 6 ("Erweiterung Nord", Gewerbe) -
- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 2 BauGB -

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Nord“ der Gemeinde Dasing in der Fassung vom 15.09.2022 keine Einwände.

2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt im Hinblick auf die Geschäftsordnung für dieses Verfahren auf eine erneute Vorstellung im Gremium zu verzichten, sofern künftige Planänderungen weiterhin keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtgebiet Friedberg vermuten lassen.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2022/327

Sachverhalt:

Mit Mail vom 15.10.2022 bittet das Büro Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin im Auftrag der Gemeinde Dasing die Stadt Friedberg im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 17.11.2022 um Stellungnahme zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Nord“.

Das Gebiet liegt direkt südlich der B 300, westlich verläuft die Taitinger Straße, östlich befindet sich die Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt. Ca. 150 m nördlich verläuft die BAB A 8. Zwischen BAB 8 und B 300 liegt die gemeindliche Kläranlage.
Die Gemeinde Dasing möchte im Norden von Dasing an der B 300 das bestehende Gewerbegebiet nach Norden hin abrunden. **Ziel der Planung** ist es, einem lokalen Handwerksbetrieb die Möglichkeit zu bieten, auf der anderen Straßenseite die Entwicklungsmöglichkeiten für eine später geplante Betriebserweiterung (Bürogebäude, Lagerhalle, Produktionshalle) planungsrechtlich vorzubereiten. Der Betrieb erweitert derzeit noch auf dem alten Betriebsgelände westlich der Taitinger Straße, ist aber hier schon sehr eingeschränkt. Mittelfristig ist eine Betriebserweiterung/Verlagerung an einen anderen Standort unausweichlich.
Der Geltungsbereich 1 umfasst 6.376 qm. Der Geltungsbereich 2 an der Taitinger Straße ist 128 qm groß. Beim Geltungsbereich 2 möchte sich die Gemeinde durch die Ausweisung der Fläche als Verkehrsfläche ein Vorkaufsrecht sichern, weil die bestehende Hauptwasserleitung an der Grundstücksgrenze liegt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** hat die Stadt Friedberg keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben **(s. Beschlussvorlage 2022/194).** Die wichtigsten Änderungen zum Vorentwurf sind Änderungen zum Immissionsschutz (Überarbeitung schalltechnische Untersuchung) sowie kleine Änderungen in den Festsetzungen (Ausschluss Betriebsleiterwohnungen, Höhenfestsetzung, Einfriedungen, Bestandsleitungen, Wasserbewirtschaftung) und die Überarbeitung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs.

Das **Planungskonzept** sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur geringfügigen bedarfsgerechten Erweiterung bzw. Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets vor. Der Ausgleich erfolgt größtenteils im Norden des Geltungsbereichs. Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes sowie einer Halle, die zu gleichen Teilen als Lager und als Produktionsstätte dient.

Die **verkehrliche Erschließung** des Grundstücks erfolgt wie bisher über eine Zufahrt von der Taitinger Straße aus. Die notwendigen Stellplätze werden auf der Rückseite des geplanten Gebäudes sowie im Norden und Westen des Grundstücks geplant.

Der ermittelte **naturschutzfachliche Ausgleich** in Höhe von 6.841 Wertpunkten kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht komplett gedeckt werden. Aufgrund der sehr geringen Differenz wird der Eingriff jedoch als ausgeglichen angesehen.

Vorlagennummer: 2022/327

Zur Reduzierung der **Geruchsimmissionen** der nördlich liegenden Kläranlage sind Gewerbebauten mit einer Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung zu versehen, bei der die Frischluftzufuhr aus dem Bereich der Süd- und Westfassade zu erfolgen hat.

Entsprechend der **schalltechnischen Untersuchung** werden im Plangebiet Emmissionskontingente festgesetzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Büroräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite auszurichten bzw. weitere Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** stellt die Fläche des Änderungsbereichs, neben Straßenflächen, als Flächen für die Landwirtschaft“ und „Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ dar. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die **künftig geplante Darstellung** enthält Straßen-, Gewerbe-, Grün- und Ausgleichsflächen.

Aus **Sicht der Verwaltung** ergibt sich durch die Überarbeitung der Entwürfe weiterhin kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:

1 - Lageplan
2 – Ausschnitt Bebauungsplan Planzeichnung
3 – Bebauungsplan (digital angehängt)
4 – Flächennutzungsplanänderung (digital angehängt)
5 – Umweltbericht (digital angehängt)
6 – Schalltechnische Untersuchung (digital angehängt)

Der komplette Entwurf zu den Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan mit Begründung, Flächennutzungsplanänderung mit Begründung, Umweltbericht, schalltechnische Untersuchung) kann über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 27.10.2022 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.