Beschlussvorlage 2023/421	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**25.01.2024**	**öffentlich**

33. Änderung des Flächennutzungs - und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung an der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in **Anlage 5** beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung/15.11.2023

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 15.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Verfahrensvermerke werden beigefügt.

Entsprechend den Hinweisen werden die Unterlagen zum Flächennutzungsplan redaktionell angepasst.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Naturschutzbehörde/31.10.2023

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 31.10.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Eingriffsregelung, Ökokonto und Funktion des Hangwaldes gleich für FNP und BP, Biotop und Artenschutz für den FNP

Als Ausgangszustand für die Bewertung des Eingriffs sind die derzeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan festgesetzten privaten Grünflächen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Die im Bebauungsplan vorgenommene Einstufung der privaten Grünfläche in Kategorie II wurde nach der ersten Beteiligung in Absprache mit der UNB vereinbart und entspricht fachlich einem Höchstmaß der Einstufung für private Grünflächen, zumal auf der nach Nordwesten geneigten Fläche auch intensives Grünland / Gartenfläche als Nutzung möglich wäre. Vor ca. 20 Jahren war die Fläche mit einer Fichtenmonokultur bestockt.
Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Einstufung negiert bestehendes Recht gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 48II-B (private Grünfläche mit Baumgruppen), somit wird die angewandte Einstufung des Eingriffs wie bisher weiterverfolgt.

Das erwähnte temporäre Gewässer (Tümpel) und die umliegend feuchteren Flächen sind von der geplanten Bebauung primär nicht betroffen und auch nicht erheblich beeinträchtigt. Nasswiesen, wie in der Stellungnahme erwähnt, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Bei dem in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erwähnten Quellaustritt handelt es sich um Vernässungsbereiche durch Schichtenwasseraustritt und Oberflächenwasser im nördlichen und östlichen Bereich der G1 Fläche. Zu vermuten sind ebenfalls Drainagen / Niederschlagswasserableitungen der oberhalb liegenden privaten Grundstücke. Da oberhalb dieses Bereiches aber keine Bebauung mit Gebäuden möglich ist und somit in die tieferen Bodenschichten kein Eingriff erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung in diesem Bereich erfolgt.
Im Bereich der geplanten Bebauung ist bei verschiedenen Begehungen kein dauerhaft nasser Bereich mit entsprechender Vegetation und dauerhaftem Wasseraustritt ersichtlich gewesen. Da sich die sensibleren Bereiche im zu erhaltend festgesetzten G1 Bereich befinden ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Der temporäre Tümpel kann wegen seiner maximalen Wassertiefe von unter 1 m nicht zum Schwimmen genutzt werden. Aufgrund des schluffig/humosen Untergrunds und der Strauch-/ Altholzschicht eignet sich das temporäre Gewässer auch nicht zum Spielen. Eine Sicherung ist aus den o.g. Gründen nicht notwendig, außerdem ist hier durch die Beschattung keine schutzbedürftige Vegetationsschicht vorhanden. (saP Seite 2).

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um die Flurnummer 531/1 (TF) wie in der Begründung zum Bebauungsplan benannt. Die Begründung des Flächennutzungsplans wird entsprechend geändert. Der hierfür erforderliche Kaufvertrag ist bereits geschlossen. Ein entsprechender Nachweis wird der Unteren Naturschutzbehörde zugeleitet.

Biotop-/ Artenschutz
Grundsätzlich ist nach bisherigem Baurecht auf der G3-Fläche als festgesetzte private Grünfläche eine entsprechende Nutzung heute schon zulässig, trotzdem wird nach Absprache mit der UNB gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die neue öffentliche Nutzung mit einem Faktor von 0,2 ausgeglichen. Daher ist keine begründete weitere rechtliche Verpflichtung erkennbar, vor allem da das Gelände derzeit ebenfalls von der Öffentlichkeit und Hunden benutzt wird und sich daher keine reale Verschlechterung ergibt.

Die Fällungszeiten werden auf zwischen dem 1.10 und 28./29.02 des Jahres in der Begründung angepasst.

Die CEF-Maßnahmen und deren Unterhalt und der Ersatz für mindestens 15 Jahre wird in die Begründung aufgenommen, die Standorte werden in einem gesonderten Lageplan in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

Zu den Quellen und der Lage siehe obige Ausführungen. Die Wasserzufuhr bleibt grundsätzlich erhalten, da sowohl das gesamte Niederschlagswasser im Geltungsbereich verbleibt und nicht abgeleitet werden darf als auch durch Baumaßnahmen auftretendes Hangwasser ebenfalls zur Versickerung und Einleitung kommt. Somit kann eine Beeinträchtigung der Versorgung nahezu ausgeschlossen werden. Gemäß der Anregung wird die Begründung hier dennoch ergänzt.

Funktion des Hangwaldes
Der derzeitige Bestand des etwa 15-jährigen Gehölzes im Bereich der geplanten Bebauung erfüllt real durch den Windbruch und dem zu dichten, masten Aufwuchs als Vorgehölz die angesprochene Funktion als langfristig wirksamer Kaltluftproduzent und Verdunstungskörper eher mäßig. Die artenreichere und dauerhaftere Gehölzstruktur der G1 Flächen wird auf Grund der o.g. Funktionen und der positiven Wirkung auf das Mikroklima, die Fauna und den Naturgenuss erhalten. Außerdem übernimmt die ca. 20 m breite Grünanlage weiterhin, wenn auch eingeschränkt, die angesprochenen natürlichen Funktionen und ist deshalb als solche im Bebauungsplan festgesetzt und von jeglicher Bebauung freigehalten.
Aus genanntem Grund und auf Grunde des massiven Verkehrssicherheitsrisikos kann der Bestand in der Fläche G2 nicht erhalten werden.
Langfristig sind durch eine standortgerechte, artenreiche Pflanzung die genannten Funktionen besser gesichert.

Entsprechend den Hinweisen werden die Unterlagen zum Flächennutzungsplan redaktionell angepasst.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/14.11.2023

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft vom 14.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die geplante Mülltonnenaufstellfläche ist an der heutigen Eppaner Straße geplant. Der Bereich ist mit der Abteilung für Sicherheit und Ordnung (Abt. 11) der Stadtverwaltung abgestimmt. Die Nutzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Da sich die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet kann sie nicht durch eine Festsetzung geregelt werden. Zudem wird auf den Hinweis 4.5 im Bebauungsplan verwiesen. Daher werden die Bedenken bezüglich der Befahrbarkeit und des Wendens von Müllfahrzeugen auf der Ebene des Flächennutzungsplans und auch generell für geregelt und nichtzutreffend gehalten.

Eine Anpassung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

A-4 Regierung von Schwaben/10.11.2023

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 10.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Teilfortschreibung des LEP Stand 2023 wird in die Begründung mit aufgenommen.

Entsprechend den Hinweisen werden die Unterlagen zum Flächennutzungsplan redaktionell angepasst.

A-5) Bayerischer Bauernverband/17.11.2023

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 17.11.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Der Rückbau der Baustraße sowie die Rückführung in die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist im städtebaulichen Vertrag vom 14.08.2023 geregelt. Die Baustraße liegt außerhalb des Änderungsbereichs und ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

Eine Anpassung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

A-6) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/22.11.2023

Die verspätete Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Risikobeurteilung auf Grundlage der Arbeitshilfe des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz wurde durchgeführt und in den Erläuterungen der Begründung ergänzt. Ebenso wurden die Empfehlungen zu den Hinweisen für Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz und Abwasserentsorgung überprüft und Ergänzungen zum Umgang mit dem Boden und Versickerung die Begründung übernommen.
Grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken wurden nicht erhoben.

Entsprechend den Hinweisen werden die Unterlagen zum Flächennutzungsplan redaktionell angepasst.

A-7) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/22.11.2023

Die verspätete Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 22.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Aus Sicht des AELF-Forsten ist der Eingriff nicht kompensiert, da als Ausgleich lediglich 172 m² neue Gehölzfläche entsteht.

Hierzu ist anzumerken, dass durch die Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan der Eingriff legitimiert ist. Die Festsetzungen erfolgen nicht auf einer Waldfläche. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan, welcher durch diese zweite Bebauungsplanänderung geändert wird, weist diese Fläche nicht als Waldfläche, sondern bereits als private Grünfläche aus. Somit kann rechtlich kein Waldausgleich geltend gemacht werden.
Hingegen zwingend erforderlich ist die naturschutzfachliche Kompensation.

Eine Anpassung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Vorlagennummer: 2023/421

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss 2. Änd. Bebauungsplan	19.12.2002	STR
Diskussion weitere Vorgehensweise	21.11.2013	PUA (nö)
Änderungsbeschluss 33. Änd. FNP	25.09.2014	STR (SV 2014/141)
Entwurfsanerkennung	22.09.2016	STR (SV 2016/269)
Bekanntmachung	26.10.2016	Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 28.11.2016	
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	11.07.2019	STR (SV 2017/134)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.10.2019	STR (SV 2017/135)
Änderung des FNP-Geltungsbereichs	17.11.2022	STR (SV 2022/173)
Aufhebung Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vom 17.10.2019 und erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.11.2022	STR (SV 2022/174)
Bekanntmachung	14.10.2023	Stabo
Öffentliche Auslegung	16.10. bis 17.11.2023	

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vom 16.10. bis einschließlich 17.11.2023 gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/15.11.2023
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/31.10.2023
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft/14.11.2023
4. Regierung von Schwaben,19.10.2023

5. Bayerischer Bauernverband/17.11.2023
6. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/22.11.2023 (verspätet)
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/22.11.2023 (verspätet)

8. Landratsamt Aichach-Friedberg – Immissionsschutz/15.11.2023
9. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht/15.11.2023
10. Landratsamt Aichach-Friedberg – Staatliches Abfallrecht/15.11.2023
11. Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht/15.11.2023
12. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt/15.11.2023
13. Landratsamt Aichach-Friedberg – Verkehrswesen/15.11.2023
14. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister/15.11.2023
15. Landratsamt Aichach-Friedberg – zentrale Angelegenheiten (nur FNP)/15.11.2023
16. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisentwicklung (nur FNP)/15.11.2023
17. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/24.10.2023
18. LEW Verteilnetz GmbH/09.11.2023
19. Bayernets GmbH/14.10.2023
20. Amprion GmbH/19.10.2023
21. Deutsche Telekom Technik GmbH/17.11.2023
22. Polizeiinspektion Friedberg/16.11.2023

Die unter A-8. Bis A-22. aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist die Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt, brachten allerdings keine Stellungnahme vor:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Aichach-Friedberg
- Landesbund für Vogelschutz Aichach-Friedberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung
- Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- Deutsche Telekom AG, T-Com

B) Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Vorlagennummer: 2023/421

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 17.11.2022
2. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.11.2022
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.06.2017 *(nur digital beigefügt)*
4. Geotechnischer Bericht vom 27.03.2018 *(nur digital beigefügt)*
5. Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange