



Beschlussvorlage 2024/327	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	17.10.2024	öffentlich

54. Änderung. des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Gemarkung Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg - Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in **Anlage 3** beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/17.07.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 17.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise zu den beteiligten Sachgebieten im Landratsamt-Aichach Friedberg werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist aus bauplanerischer Sicht nicht erforderlich.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/21.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde vom 21.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die immissionsschutzfachlichen Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Das Planzeichen 15.6 „Schutz im Sinne des BImSchG“ wird in der Planzeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. In der Begründung wird ein entsprechender Passus zum dargestellten Planzeichen aufgenommen.

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



Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Flächennutzungsplan angepasst.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde/19.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde vom 19.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die wasserrechtlichen Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

A-4) Landratsamt Aichach-Friedberg – Mobilität und ÖPNV/18.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Mobilität und ÖPNV vom 18.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

A-5) Regierung von Schwaben/09.07.2024

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

In die Begründung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des ISEK sowie des Sanierungsgebietes „Unter Berg“ aufgenommen, um die Erfassung dieser Ziele und die planerische Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielen entsprechend zu dokumentieren.

Die Hinweise auf die Behandlung der Auswirkungen auf das Wassermanagement beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



A-6) Stadtplanungsamt Augsburg/16.07.2024

Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 16.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet wurde auf Ebene des Bebauungsplanes 95 „Östlich und Westlich der Friedberger Ach“, der parallel zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

A-7) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/13.08.2024 (nach gewährter Fristverlängerung)

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 13.08.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

A-8) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.07.2024

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

In der Begründung der 54. Änderung ist eine Liste der umliegenden Denkmäler Bestandteil. Nach Überprüfung der denkmalrelevanten Passagen in der Begründung wurde festgestellt, dass keine Ergänzung notwendig ist.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



A-9) Gemeinde Kissing/12.07.2024

Die Stellungnahme der Gemeinde Kissing vom 12.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

B) Öffentlichkeit

Die Einwände nachstehender Bürger sind in **Anlage 4** beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

B-1) Bürger 1 vom 17.07.2024

Die Einwände des Bürgers 1 vom 17.07.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Einwände zu Teil B – Begründung und Umweltbericht

Zu Abs. 1 der vorgebrachten Einwände:

Der Sachverhalt wird entsprechend teilweise berichtigt. Ein Rückbau der Gebäude ist lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt. Die Stadt geht allerdings unverändert davon aus, dass der Schreinereibetrieb in baurechtlicher Hinsicht aufgegeben ist.

Zu Abs. 2 der vorgebrachten Einwände:

Der Sachverhalt wird entsprechend berichtigt. Die Beschreibung wird nachrichtlich um die genannten ehemaligen Betriebsgebäude der ehemaligen Schreinerei, das Wohnhaus der ehemaligen Eigentümer der Schreinerei sowie das dazugehörige ehemalige Verwaltungsgebäude ergänzt.

Zu Abs. 3 der vorgebrachten Einwände:

Der Sachverhalt wird entsprechend berichtigt. Die Beschreibung des Versiegelungsgrades wird für den östlichen sowie den westlichen Teil des Geltungsbereiches getrennt dargestellt.



Zu Abs. 4 der vorgebrachten Einwände:

Der Sachverhalt wird entsprechend berichtigt. Bezüglich der Bauweise wird in die Begründung aufgenommen, dass es sich hauptsächlich um eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie Wohnraum im Dachraum (2 + D) handelt.

Zu Abs. 5 („Hinweis“) der vorgebrachten Einwände:

Der Sachverhalt wird entsprechend berichtigt. Der Verweis auf das Kapitel in der Begründung des Umweltberichtes wird angepasst (Punkt 25.9).

Entsprechend den Einwänden und Hinweisen wird der Entwurf zum Flächennutzungsplan angepasst.

B-2) Bürger 2 vom 19.07.2024

Die Einwände des Bürgers 2 vom 19.07.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.



Sachverhalt:

Bisheriger Verlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanaufstellung	09.11.2017 PUA (2017/362)
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	14.06.2018 STR (2018/056)
Weiterführungsbeschluss und Konzeptvorstellung	11.02.2021 PSA (2021/016)
Änderungsbeschluss FNP	26.01.2023 STR (2022/411)
Änderung des Geltungsbereichs FNP	22.02.2024 STR (2023/426)
Entwurfsanerkennung FNP	16.05.2024 STR (2024/098)
Bekanntmachung	15.06.2024 Stabo
Frühzeitige Beteiligung	17.06.-19.07.2024

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vom 17.06. bis einschließlich 19.07.2024 gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/17.07.2024
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/21.06.2024
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde/19.06.2024
4. Landratsamt Aichach-Friedberg – Mobilität und ÖPNV/18.06.2024
5. Regierung von Schwaben/09.07.2024
6. Stadtplanungsamt Augsburg/16.07.2024
7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/13.08.2024 (nach gewährter Fristverlängerung)
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.07.2024
9. Gemeinde Kissing/12.07.2024

10. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/05.07.2024
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Stadtbergen/16.07.2024
12. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach/24.06.2024



13. Bayerischer Bauernverband, Augsburg – Aichach-Friedberg/11.07.2024
14. bayernets GmbH, München/17.06.2024
15. IHK Schwaben, Augsburg/12.07.2024
16. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg/11.07.2024
17. Stadtwerke Augsburg/19.07.2024
18. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring/12.07.2024
19. Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelsburggruppe, Landmannsdorf/19.06.2024
20. Gemeinde Dasing über VG Dasing/17.06.2024
21. Gemeinde Ried/08.07.2024

Die unter A-10. Bis A-21. 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 zum Flächennutzungsplan vor:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aichach
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23
- Gemeinde Affing
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
- LBV Aichach-Friedberg
- Markt Mering
- Polizeiinspektion Friedberg
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

B) Öffentlichkeit

1. Bürger 1 vom 17.07.2024
2. Bürger 2 vom 19.07.2024

C) Interne Stellungnahmen

1. Stadtwerke Friedberg/24.07.2024
2. Feuerwehr Friedberg/19.07.2024



3. Abt. 63 Tiefbau/15.07.2024

Alle drei Fachabteilungen brachten nach dem Juni-Hochwasser 2024 vor, dass sich das Baugebiet westlich der Friedberger Ach (Fl.Nrn. 506, 507/2, 509/2) in einem (faktischen) Hochwassergebiet bzw. einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand befinde.

Die wasserrechtlichen Anregungen und Bedenken beziehen sich auch auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Die auf alle wasserfachlichen Belange (Grundwasser, Hochwasser, Starkregen, Erschließung für Entwässerung) bezogenen Hinweise und Bedenken sind nach derzeit bestehendem Erkenntnisstand in einer Weise lösbar, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich als Planungshindernis entgegenstehen. Sie bedürfen allerdings einer umfassenden, tiefreichenden und fundierten Berücksichtigung, die sich nur auf der Ebene der Bauleitplanung durch den konkreten Bebauungsplan leisten und darstellen lässt.

Daher ist eine Anpassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 16.05.2024
2. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.05.2024
3. Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen Öffentlichkeit (nö)