

---

# STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES DER STADT FRIEDBERG

am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a BauGB)

---

Auftraggeber: Puschak Immobilien GmbH

Fassung vom 05.08.2021

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 18095  
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |          |
|---|----------|
| <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>   | <b>3</b> |
| 1. Rechtsgrundlage .....  | 3        |
| 2. Anlass der Planung.....  | 3        |
| 3. Verfahrensablauf .....   | 3        |
| 4. Beurteilung der Umweltbelange.....   | 4        |
| 5. Ergebnisse der öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung ..... | 6        |
| 6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen .....                     | 27       |

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

### **1. RECHTSGRUNDLAGE**

---

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **2. ANLASS DER PLANUNG**

---

Mit der Aufstellung der des 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing“ geschaffen.

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Stadtteil Stätzing der Stadt Friedberg, da der bestehende Lebensmittelmarkt in der Pfarrer-Bezler-Straße aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht erweitert und modernisiert werden kann. Damit soll eine zukünftige und nachhaltige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtteil Stätzing gesichert werden.

### **3. VERFAHRENSABLAUF**

---

Die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am westlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde in der Sitzung vom 06.06.2019 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.01.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Fassung vom 20.11.2019 fand in der Zeit vom 22.01.2020 bis 21.02.2020 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Fassung vom 17.09.2020, fand in der Zeit vom 10.12.2020 bis 20.01.2021 statt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss vom 25.03.2021 die 45. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Fassung vom 25.03.2021 festgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.08.2021.

## **4. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt.

### **4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung.

Da überwiegend von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist, ist von einem geringen ökologischen Wert auszugehen. Durch die Eingrünung des Marktes und den damit verbundenen Pflanzmaßnahmen ist von einer Erhöhung der Artenvielfalt auszugehen.

Die geplanten Baumaßnahmen führen deshalb zwar zu einer ortsnahen Veränderung der Landschaft, die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind aber aufgrund der Vorbelastungen des Raumes und des mangelnden Struktureichtums der Landschaft als gering einzuschätzen.

### **4.2 Schutzgut Boden**

Die Bodenbeschaffenheit wird im Geodaten-Viewer Fin-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als „Schotter (alt- bis mittelholozän), Sinterkalk (Kalktuff, Alm)“ beschrieben. Als mögliche Bodentypen werden in der geologischen Karte des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat überwiegend sandiger Kies, lockerer Kalk bis hin zum porösen Kalkstein genannt.

Die geplante Baufläche wird größtenteils dauerhaft dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Damit geht auch der Verlust wichtiger Bodenfunktionen einher.

Altlasten sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

### **4.3 Schutzgut Fläche**

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen geht grundsätzlich Freifläche durch Versiegelung verloren. Eine genaue Betrachtung erfolgt im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter sowie in der Gesamtbewertung.

Von den ca. 0,9 ha des ausgewiesenen Sondergebietes werden ca. 5.118 m<sup>2</sup> teilweise oder komplett versiegelt. Hierbei wurde bereits auf eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche geachtet, um eine hohe Flächeneffizienz zu erzielen. Wo anlagebedingt möglich, wurde bei der Freiflächenplanung darauf geachtet, versickerungsfähige Beläge zu verwenden und so die Versiegelung zu vermindern.

#### 4.4 **Schutzgut Wasser**

Die geplante Baufläche liegt außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Allerdings kommt es im gesamten westlichen Bereich von Stätzing bei Starkregen- und Hochwasserereignissen zu abfließendem Oberflächenwasser, da bei außerordentlich hohen Abflussgeschehen in der Friedberger Ach der Schmidgraben zeitweise bespannt wird. Der Schmidgraben tritt bei Hochwasser dadurch über die Ufer. Der Durchlass unter der St.-Anton-Straße bildet eine Engstelle für den Abfluss des Wassers, weshalb es sich an dieser Stelle aufstaut. Die östlich des Plangebietes gelegenen Nachbarn sind teilweise ebenfalls beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine hydraulische Berechnung erstellt und die Planung so ausgelegt, dass kein Retentionsraum verloren geht.

Durch die geplante Versiegelung und der damit verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

Bei der Entwässerung des geplanten Baugebietes ist zu beachten, dass die Versickerung aufgrund vorhandener Ackerboden- und Lösslehmschichten oberflächennah teilweise eingeschränkt ist und deshalb der Anschluss zu den darunterliegenden Kiesen erst hergestellt werden muss. Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete geotechnische Bericht zeigt auf, dass dies durch einen Bodenaustausch im Bereich der geplanten Sickeranlage erreicht werden kann.

#### 4.5 **Schutzgut Klima und Luft**

Die für die Bebauungsplanung herangezogenen Flächen besitzen allenfalls Funktionen zum kleinklimatischen Ausgleich mit benachbarten Siedlungsflächen.

Durch die nutzungsbedingt höhere Versiegelungsrate und geänderte Geländemodellierung im künftigen Baugebiet ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen wie stärkere Erwärmung über befestigten Flächen, Verringerung der natürlichen Versickerung, zusätzliche Behinderung des Luftaustausches zwischen Siedlung und Landschaft sowie weitere Einschränkung des Abflusses und der Entstehung von Kaltluft.

#### 4.6 **Schutzgut Mensch (Immissionen & Erholungseignung)**

Das Plangebiet weist aktuell keine besondere Wertigkeit für Naherholung auf. Eine Einschränkung der Naherholungs- oder Freizeitnutzung durch die Planung ist damit nicht gegeben. Die fußläufige Anbindung in die freie Landschaft besteht weiterhin.

Die Erschließung des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt über die St.-Anton-Straße. Für die Anwohner im Wirkraum erhöht sich somit die Verkehrsbelastung aufgrund des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs.

Die zu erwartende Pegelerhöhung stellt eine geringe Verschlechterung für die Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird, zumal andererseits die Bewohner des neuen Baugebietes die Vorzüge eines zentral gelegenen Einzelhandels für die Lebensmittelversorgung in Anspruch nehmen und fußläufig erreichen können.

Während der Bauphase kann es zudem zu erhöhten Immissionen durch Baulärm kommen.

#### **4.7 Schutzgut Landschaft**

Die umgebende Landschaft im Westen und Süden des Plangebietes stellt sich vorrangig als landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Felder mit vereinzelt Feldgehölzgruppen dar. Die Siedlungsränder der bestehenden Bebauung weisen stellenweise eine wirksame Eingrünung im öffentlichen Bereich auf. In anderen Bereichen wiederum fehlt die Eingrünung gänzlich. Die geplante Bebauung und Versiegelung beeinträchtigen das Landschaftsbild dahingehend, dass sich die bebaute Fläche am südwestlichen Ortsrand in geringem Maße ausdehnt. Allerdings erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen die Schaffung eines bepflanzten Ortsrands sowie die Pflanzung einer Zierobstbaumallee entlang der St.-Anton-Straße.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im räumlichen Umfeld befinden sich allerdings folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7631-0566 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Stätzing.
- D-7-7631-0093 - Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0002 - Töpferei und Ziegelei der späten römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0004 - Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7631-0006 - D-7-7631-0128 Straßentrasse der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0003 - Straßentrassen und Straßenstation der römischen Kaiserzeit.

Da im Nahbereich Bodendenkmäler erfasst sind, ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Bebauungsplanumgriff grundsätzlich möglich. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

---

*Hinweis: Bei den nachfolgenden Stellungnahmen und Abwägungen / Behandlungen, handelt es sich um Auszüge aus den Beschlussvorlagen. Diese sind zum Teil in eigenen Worten wiedergegeben. Die originalen Stellungnahmen mit entsprechender Abwägung sind den Beschlussvorlagen zu entnehmen.*

*Hinweis: Aufgrund der Beteiligung im Parallelverfahren beziehen sich einige der folgenden Stellungnahmen u.U. nicht immer auf die Bearbeitungsebene des Flächennutzungsplans, sondern beziehen sich auf die detailliertere Ebene des Bebauungsplans.*

5.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

### 5.1.1 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung

#### Anregung

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vor allem Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dies ist in der Abwägung zwingend zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Aufgrund der vorliegenden Einwendungen ist hierauf besonders zu achten.

#### Abwägung / Behandlung

In der Begründung des Flächennutzungsplans wurde eine umfangreiche fachliche Würdigung der Erforderlichkeit des Eingriffes in landwirtschaftliche Flächen aufgenommen. Daraus geht hervor, dass der bestehende Standort des Einzelhandelmarktes in der Pfarrer-Bezler-Straße in die Jahre gekommen ist und das Grundstück nicht ausreichend Fläche zur Umsetzung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bietet. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und quantitativ geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der übrigens auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird.

### 5.1.2 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht

#### Anregung

Die geplante Maßnahme liegt gem. der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25, u.a. auch im Umwelt-Atlas Bayern) im Bereich von karbonathaltigen Grundwasserböden (hier: Gley, Humusgley) im Übergang zu flachgründigen Böden (hier: Rendzina). Ein Pürckhauer-Aufschluss im Südosten des Flurstücks wurde als Gley-Vega angesprochen. Nach dem Horizont-Beschrieb ist mit hoch anstehendem Grundwasser und mächtigen, humosen Bodenhorizonten zu rechnen, die tonig-schluffig sind.

Der Standort ist daher empfindlich gegenüber schädlichen Bodenveränderungen wie bspw. Verdichtungen. Zudem liegt bei Grundwasserböden der Verdacht nahe, dass mit geogen bedingt erhöhten Stoffgehalten wie z.B. Arsen zu rechnen ist, was zu Schwierigkeiten bei der Verwertung des anfallenden Bodens bzw. erhöhten Entsorgungskosten führen kann.

Es sollte daher entweder ein alternativer Standort gewählt werden oder entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Auswirkungen auf den Boden beim Bau so

gering wie möglich zu halten. Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Bodens sind Voruntersuchungen (i.R. einer qualifizierten Baugrunderkundung) zu empfehlen.

#### Abwägung / Behandlung

Um die Bodenverhältnisse ausreichend würdigen zu können, wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro test2safe – Angewandte Geowissenschaften erstellt. Dieses wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt und ist Bestandteil des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Generell ist bei der Verwertung der arsenhaltigen Behörden die zuständige Fachbehörde einzubeziehen.

Die bautechnischen Empfehlungen des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften, die in der Bodenuntersuchung beschrieben sind, werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Zusammenfassend ist die Empfehlung der Suche eines alternativen Standortes aufgrund der Ergebnisse der Bodenprüfwerte nicht erforderlich.

### **5.1.3 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister**

#### Anregung

Selbst wenn die landesplanerischen Voraussetzungen erfüllt wären, wird dieses Vorgehen kritisch bewertet.

#### - Flächenverbrauch

Bei einer Siedlungserweiterung auf Flächen, die noch nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen sind, gilt das Minimierungsgebot des § 51a Abs. 2 BauGB.

Ist für eine nachhaltige Nahversorgung der Bevölkerung eine Vergrößerung und damit eine Verlagerung und zusätzliche Flächeninanspruchnahme tatsächlich erforderlich? Kann durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen die Attraktivität im Ort nicht erhöht werden? Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist eine Herausforderung, die sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich besonderer Lösungen bedarf. Wurde eine natürlich belüftete Parkebene z.B. unterhalb eines Neubaus am „alten Standort“ bereits untersucht? Eine wetterunabhängige und barrierefreie Erschließung würde für potenzielle Kunden ein attraktives Konzept darstellen.

#### - Das Orts- und Landschaftsbild

Die zunehmende Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Ortsränder entspricht grundsätzlich keiner angemessenen Ortsentwicklung. Harmonisch in die Landschaft integrierte Dörfer und Städte folgen dem Prinzip einer Abstufung der Dichte und Höhe von Gebäuden vom Ortskern zum Ortsrand hin und verzahnen die Siedlung durch Eingrünungsmaßnahmen mit der Landschaft. Große Einzelhandelsprojekte werden diesem Prinzip nur schwer gerecht, wenn auch wie in diesem Fall erfreulicherweise auf gestalterische Aspekte mehr Wert gelegt worden ist.

Der Stadt wird empfohlen, die Planung hinsichtlich der aufgeführten Punkte zu überdenken. Bei dem Vorhaben sind die Einzelhandelsziele des 5.3 LEPs einschlägig. Falls noch nicht

erfolgt, ist für die landesplanerische Beurteilung zwingend die höhere Landesplanungsbehörde SG 24) der Regierung von Schwaben zu beteiligen.

#### Abwägung / Behandlung

In der Begründung wurde zusammenfassend dargestellt, dass der geplante Lebensmittelvollsortimentermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet wird.

Seitens der Regierung von Schwaben, hier durch das SG Höhere Landesplanungsbehörde, wurde bestätigt, dass die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

In der Begründung des Flächennutzungsplans, wird ausführlich über die Standortwahl sowie deren Vor- und Nachteile eingegangen. Unter anderem ist das Grundstück zur Umsetzung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters zu klein. Darüber hinaus wurde im Ortszentrum kein Standort gefunden, der qualitativ und quantitativ geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Eine zweigeschossige Lösung mit Tiefgarage wurde am „alten Standort“ von Seiten Edeka abgelehnt. Die aktuellen Marktkonzepte für ländliche Teilbereiche legen großen Wert auf die Sichtbarkeit der Parkflächen, damit die Kund\*innen sicher sein können, einen Stellplatz zu finden. Tiefgaragenlösungen werden von Edeka nur in urbanen Räumen mit einem höheren Anteil an Laufkundschaft realisiert. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wurde ein solches Konzept daher nicht weiterverfolgt.

Angesichts der Anforderungen des demographischen Wandels (Barrierefreiheit) und angesichts der Erforderlichkeit der Sicherung der zukünftigen Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling, wägt die Stadt Friedberg zugunsten des notwendigen Eingriffs in die landwirtschaftliche Fläche und für die Sicherung der Nahversorgung ab.

#### **5.1.4 Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht**

##### Anregung

Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG):

Gemäß der Beschreibung im Bebauungsplan liegt der Bereich des geplanten Marktes innerhalb der Grenzen des berechneten Überschwemmungsgebietes der Friedberger Ach für ein hundertjährliches Hochwasserereignis. Ein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt bei der Friedberger Ach nicht vor. Das Verbot zur Ausweisung von neuen Baugebieten nach § 78 Abs. 1 WHG sowie die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG gelten daher nicht.

Die Stadt Friedberg hat in diesem Fall in Eigenregie nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen, ob durch die Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind. Das Ergebnis dieser Abwägung ist schriftlich darzulegen. Die Aufgabe einer Rückhaltefläche für den Hochwasserabfluss setzt gewichtige Belange voraus, die der Erhaltung entgegenstehen müssen. Enthält die Entscheidung erhebliche Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig oder nichtig.

Kommt die Stadt Friedberg zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen eingehalten sind, ist der verlorengelassene Rückhalteraum auszugleichen. Der Ausgleich muss umfangs-, funktions- und zeitgleich stattfinden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind bereits Berechnungen und planliche Darstellungen für den Retentionsraumausgleich enthalten. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sollte prüfen, ob der Ausgleich den fachlichen Anforderungen entspricht.

Der Retentionsraumausgleich muss vor Errichtung der baulichen Anlage (also vor Baubeginn) hergestellt sein. Dabei ist zu beachten, dass für Abgrabungen größerer Art Genehmigungspflichten nach Bau- oder Abgrabungsrecht bestehen.

Wir bitten, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu den fachlichen Belangen zu hören.

#### Abwägung / Behandlung

Es wurde ein hydraulisches Gutachten von der Fa. SKI erstellt und wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert.

Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und der Retentionsraumverlust minimiert werden.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke im Einzugsbereich des Schmiedgrabens ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch einen Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

In den textlichen Festsetzungen wird darüber hinaus mit aufgenommen, dass die Geländeänderungen vor Beginn der weiteren Baumaßnahmen abgeschlossen sein müssen.

Der Retentionsraumverlust kann also mehr als ausgeglichen werden. Rechnerisch ergibt sich ein zusätzlicher Retentionsraumgewinn von 43 m<sup>3</sup>.

Die Stadt Friedberg stellt in diesem Planfall fest, dass nach § 1 Abs. 7 BauGB die Bauleitplanung die materiellen Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt.

### **5.1.5 Landratsamt Aichach-Friedberg – untere Naturschutzbehörde**

#### Anregung

Im vorliegenden FNP-Änderungsplan ist die gesamte Grundstücksfläche als Sondergebiet ohne jegliche Berücksichtigung landschaftsplanerische Belange und ohne Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Dies wird der vorhandenen Situation nicht gerecht. Auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Grundzüge der naturschutzfachlichen Erfordernisse darzustellen. Dazu gehören zumindest eine angemessene Eingrünung an den neuen Ortsrändern und die Ausgleichsfläche entlang des Schmidgrabens, die dort auch der Aufrechterhaltung der Biotopverbundsituation dient.

### Abwägung / Behandlung

Die Grundzüge aus den Bebauungsplanfestsetzungen wurden in die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

#### **5.1.6 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**

##### Anregung

###### - Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Friedberg ist im LEP zum Mittelzentrum bestimmt worden und stellt somit zweifelsohne einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar.

###### - Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Südwesten des friedberger Stadtteils Stätzing. Sowohl nördlich als auch östlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die rd. 250 Meter entfernte Bushaltestelle "Gh. Schloß". Laut Begründung weist der Standort aufgrund seiner Lage nicht nur ein hohes Potenzial für die verbrauchernahe Versorgung im Stadtteil Stätzing, sondern auch in den Stadtteilen Wulfertshausen und Haberskirch auf.

Der Standort entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur Lage in der Gemeinde gemäß LEP Ziel 5.3.2.

###### - Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung für den geplanten Lebensmittelmarkt den Nahbereich der Stadt Friedberg mit rd. 29.800 Einwohnern zugrunde. Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu, die für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25% beträgt.

Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquote und der Struktur- und Marktdaten 2017 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass sich die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt aus landesplanerischer Sicht am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientiert.

Nach alledem können wir Ihnen mitteilen, dass landesplanerische Belange den o.a. Bauleitplanvorhaben dann nicht entgegenstehen, wenn in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die laut vorliegenden Unterlagen geplante Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> aufgenommen wird und der geplante Markt auch in der Satzung als Lebensmittelvollsortimenter bezeichnet wird.

#### Abwägung / Behandlung

Die textlichen Festsetzungen wurden im Parallelverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

### **5.1.7 Bayerischer Bauernverband**

#### Anregung

Gegen o.g. Planung besteht keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch darauf zu achten, dass bei Starkregen das sich ansammelnde Oberflächenwasser auf dem Verfahrensgebiet nicht auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen abfließt.

#### Abwägung / Behandlung

Beachtung des Gutachtes im Planungsverlauf. Es wurde eine Bilanzierung des Retentionsraumes durchgeführt und das berechnete Volumen konnte sogar um 43 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

### **5.1.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

#### Anregung

Auflistung der in der sich in der Nähe befindlichen Bodendenkmäler. Vermutung von weiteren Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Hinweis, dass evtl. erforderliche Maßnahmen einen größeren Umfang annehmen können.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

#### Abwägung / Behandlung

Die Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans ergänzt worden. Der Vorhabensträger wird für die Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen.

### **5.1.9 BürgerIn 01**

#### Anregung

Bedenken um die Sicherstellung der Zugänglichkeit des Grundstücks Flur Nr. 520 von der St. Anton-Straße.

### Abwägung / Behandlung

Die Fahrspuren der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeigen im Luftbild eine zusammenhängende Bewirtschaftung der Fl. Nr. 533/25, 520 und 523. Somit ist davon auszugehen, dass wie bisher entweder über die Fl. Nr. 533/25 oder die Fl. Nr. 519 und 518 angefahren werden kann. Es gibt auch keinen Grundbucheintrag mit Geh- und Wegerecht. Bei einem gemeinsamen Termin des Vorhabensträgers mit der Eigentümerin konnten alle Bedenken ausgeräumt werden.

#### **5.1.10 BürgerIn 2**

##### Anregung

Diese Fläche ist stark hochwassergefährdet was der Planer mit einer Aufschüttung von bis zu 1,5 m umgeht.

Bei einer Versiegelung von mehr als 6000 m<sup>2</sup> fallen bei Starkregen riesige Wassermengen an, die angeblich über Abgrabungen am Schmidgraben (also wieder an unserer Grundstücksgrenze) aufgefangen werden. Wird dieses Wasser über den Schmidgraben abgeleitet? Oder erhöht sich der Grundwasserspiegel durch die Versiegelung?

Unsere Bedenken sind, dass eine hoch verdichtete Fläche wohl kein Wasser mehr aufnehmen kann oder wird.

Ist das erst der Anfang, um in der St. Anton Straße weitere Flächen als Industriegebiet auszuweisen?

Was passiert mit der 20-kv Stromleitung?

Bei der Bürgerversammlung wurde alles schön geredet. Bei einem solchen Projekt an dem 3 Eigner (Edeka, der Betreiber und der Investor) auf Gewinnoptimierung ausgelegt sind, wird die Biotoppflege sich auf das Minimale beschränken bzw. gar nicht mehr durchgeführt.

Auch die Politik hat es nicht für nötig empfunden, direkt betroffene Anwohner zu informieren bzw. wenigstens anzuhören

Hinweis zum LEP Bayern und der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen.

Es wurden verschriene Punkte im Umweltbericht angesprochen:

- Rodung der Gehölzgruppen und Hinweis, dass aufgrund keiner Biotopkartierung, nicht doch ein Biotop vorzufinden sei. Seit 30 Jahren wird die Fläche nicht betreten oder anderweitig genutzt und bietet einen Lebensraum für Fledermäuse und andere schützenswerte Tier- und Pflanzenarten.
- Eine allgemeine Bewertung (ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen) ist eigentlich nur eine oberflächliche Ferndiagnose. Hier sollte auch eine naturschutzrechtliche Prüfung erfolgen. „Abfließendes Oberflächenwasser von den Ackerflächen im Süden und Westen des Planungsgebietes fließt in den Schmiedgraben anschließend nach Norden durch eine Verrohrung unter der St. Anton-Straße hindurch. Diese bildet eine Engstelle“. Das ist schlicht und einfach nicht korrekt. In den letzten 60 Jahren ist kein einziges Mal Wasser von den Ackerflächen in den Schmiedgraben gelaufen. Lediglich beim Pfingsthochwasser sind aus dem vollen Schmiedgraben die Wassermassen in die Ackerflächen gelaufen. Somit hat der Acker als natürliches Überschwemmungsgebiet fungiert und eher

die „östlich gelegenen Nachbarn“ vor Schlimmerem geschützt. Meines Wissens ist der Schmiedgraben lediglich ein Überleitungsgraben der Friedberger Ach, in den auch sonst keiner der Anlieger Regenwasser bzw. Oberflächenwasser einleiten darf. Auch an der St.-Anton-Straße ist keine Verrohrung, sondern ein großer Durchlass der bis dato keine Engstelle darstellt. Wieso wird das Wasser der gesamten Fläche zwingend Richtung Osten (also zur bestehenden Wohnbebauung) geleitet? Ich befürchte, dass wir dann noch mehr in Mitleidenschaft gezogen werden und unsere Keller noch Öfter voll sein werden. Ein wasserrechtliches Verfahren, das beim letzten Bauausschuss angesprochen wurde, finde ich nirgends. Ist hier schon etwas in die Wege geleitet? Wer gibt das in Auftrag? Etwa auch der Investor? Wer zahlt, schafft an!?

- Bei dem Umweltbericht fällt auch auf, dass folgende Wortwahl oft verwendet wird: geringe und mittlere Einschätzung. Hier werden die Auswirkungen zu 90 % nur eingeschätzt also nicht fundiert bewertet bzw. begutachtet. Das ist gefährliches Halbwissen.

Weiter Südlich und westlich befinden sich Landwirtschaftliche Gebäude und Siloanlagen. Diese werden bereits jetzt nicht mehr mit dem Privileg Landwirtschaft genutzt. Es ist logisch, dass diese Besitzer hier die Chance nutzen. Werden diese Gebäude dann folglich auch einer gewerblichen Nutzung zugeordnet?

Wie lange wird es dann wohl noch dauern, bis die gesamte St. Anton-Straße bis hin zur AIC 25 zum Gewerbegebiet umgewandelt wird?

Was geschieht mit den Flächen, wenn Edeka morgen wieder zusperrt? Wird der Investor dann eine noch lukrativere Industrieanlage bauen?

#### Abwägung / Behandlung

Es wurde ein hydraulisches Gutachten von der Fa. SKI erstellt, welches in der weiteren Planung Berücksichtigung fand. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Grundzügen mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert.

Im Planungsprozess wurde das geplante Vorhaben so optimiert, dass die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss minimiert und das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten werden.

Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anlieger des Schmiedgrabens ergeben. Der durch das geplante Vorhaben verdrängte Retentionsraum kann durch eine Geländemodellierung in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.

Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass durch die Planung des Lebensmittelvollsortimenters ca. 5.120 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt wird. Hinzu kommt die Aufweitung der St.-Anton-Straße. Zudem müssen die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Bei hochverdichteten Flächen, die im Bereich der baulichen Anlagen bei Umsetzung des Vorhabens anfallen, ist mit einer Abnahme der Wasseraufnahmefähigkeit zu rechnen. Entsprechend wird die Planung zum einen so angepasst, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden kann, zum anderen der Retentionsraum erhalten bzw.

vergrößert wird, um entsprechende Auswirkungen bei bspw. Starkregenereignissen zu verhindern.

Auf den Grundwasserspiegel hat die Planung keine Auswirkung, dies konnte durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen werden.

Außer der Sicherung der Nahversorgung von Lebensmitteln sind keine weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Umfeld geplant. Hierbei wird zusätzlich auf die Begründung des Bebauungsplans unter 3.7 verwiesen. Entsprechend ist für das Plangebiet lediglich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimentermarkt zulässig. Ein Industriegebiet ist demnach nicht zulässig. Die Stadt Friedberg verfolgt nicht das Interesse einer weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort.

Die 20-Kv-Leitung wird im Bereich der Fl. Nr. 523 als Erdkabel verlegt. Die Planungen hierzu finden derzeit zwischen der LEW und dem Vorhabenträger statt.

Der Vorhabenträger hat sich vertraglich zur Herstellung, zum Erhalt und zur Pflege der Flächen verpflichtet. Zuwiderhandlung wird gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (s. auch Nr. 6 Bußgeldvorschrift der textlichen Hinweise) geahndet. Darüber hinaus liegt die Erhaltung der Grünflächen sowohl im Interesse des Investors als auch der Edeka als Mieterin zum Erhalt der Attraktivität des Objektes.

Über die Planung wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Darüber hinaus hatten die interessierten Bürger\*innen die Möglichkeit, an den öffentlichen Stadtratsitzungen zu dem Thema teilzunehmen. Neben der Bürgerversammlung wurde über die Planung in der lokalen Presse und im Stadtboten mehrfach berichtet. Die Information der Bürger\*innen geht also über das gesetzliche Mindestmaß hinaus.

Der gestiegene Flächenbedarf moderner Edeka Märkte resultiert im Wesentlichen daraus, dass der „Einkaufsprozess“ für den Kunden, wie auch der interne „Logistikprozess“ optimiert werden sollen und zudem die Anforderungen an den demographischen Wandel, vor allem der Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

Die Rodung der Gehölzgruppe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Bzgl. der Anmerkung zum Vorhandensein von Fledermäusen wird in der Satzung eine entsprechende Festsetzung mit aufgenommen.

Darüber hinaus verweist die Stadt Friedberg darauf, dass im Vergleich zur Ist-Situation ein Mehrfaches an Gehölzstrukturen und Bäumen entstehen wird, da diese in dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als neu zu pflanzend auch festgesetzt wurden.

Der Aufbau und die Darstellung der Beeinträchtigung der Schutzgüter sind entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben und des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Landesamtes für Umwelt erstellt worden. Ein Anlass für eine vertiefende naturschutzfachliche Prüfung besteht nicht.

Aufgrund der neuen Erkenntnislage durch die Entwässerungsplanung und die Rückkopplung mit der Hydraulikplanung wird die Beschreibung des Sachverhaltes angepasst. Die Darstel-

lung des Antragstellers ist richtig: Das Hochwasser entsteht weiter südlich durch die Überbelastung der Friedberger Ach bei Hochwasser. Dies wirkt sich auch auf den Schmiedgraben aus, der dann ebenfalls über die Ufer tritt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Verrohrung unter der St.-Anton-Straße einen Engpass für den Abfluss des Wassers darstellt, was durch die hydraulischen Berechnungen nachgewiesen werden konnte.

Die Ackerflächen bieten im Bestand einen Retentionsraum aus. Dieser darf durch die vorliegende Planung nicht verkleinert werden. Dass dies nicht der Fall ist, wurde bereits ausführlich dargestellt.

Wie bereits dargestellt, wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und nicht in den Schmiedgraben eingeleitet.

Ein eventuell folgendes wasserrechtliches Verfahren wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen des Bauantrags durchgeführt. Den Aufwand hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen.

Die sich wiederholende Wortwahl ist darauf zurückzuführen, dass bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen in drei Stufen der Erheblichkeit (geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit) unterschieden wird (s. auch Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des LfU).

Der Stadt Friedberg sind keine geplanten Nutzungsänderungen der umliegenden baulichen Anlagen im Außenbereich bekannt. Eine Nutzung im Außenbereich kann ausschließlich gem. der Vorgaben nach § 35 BauGB erfolgen und ist genehmigungspflichtig.

### **5.1.11 BürgerIn 3**

#### Anregung

Werden entlang der Straße neue Stellplätze geschaffen oder ist eine Nutzung der Stellplätze des Supermarktes für angrenzende Geschäfte geplant. Bedenken gegenüber nicht geordneter Stellplatzsituation.

Zur Verkehrsberuhigung reicht eine Verkehrsinsel nicht aus. Evtl. ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich.

#### Abwägung / Behandlung

Südlich der St. Anton Straße sind fünf öffentliche Längsparker-Stellplätze geplant und zu errichten. Diese werden entsprechend markiert. Außerhalb der Öffnungszeiten stehen die Stellplätze des Marktes der Öffentlichkeit zur Verfügung. Eine Fortführung des südlichen Bestandfußweges zur Querungsinsel ist aufgrund der Geländeänderung nicht möglich.

Die Verkehrsinsel dient in erster Linie einer sicheren Querung der Straße. Die zwei geplanten Bushaltestellen tragen zusätzlich zu einer Verlangsamung bei. Das Ortschild befindet sich zudem bereits hinter diesem Bereich, wodurch bereits eine 50er Zone vorhanden ist. Für einen Kreisverkehr ist nicht ausreichend Platz vorhanden.

### 5.1.12 BürgerIn 4

#### Anregung

Eine Vergrößerung sowie Auflösung des bestehenden Edeka Marktes in Stätzing wird als Vorwand für einen Neubau herangezogen. Ein Erfordernis eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters ist nicht notwendig. Zweifel an einer profitablen Marktführung und evtl. baldigen Leerstand.

Die Einschätzung zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird angezweifelt. Es ist eine Kartierung der Fläche zwingend erforderlich.

Die Einschätzung über den Wasserabfluss von den angrenzenden Feldern über den Schmiedgraben ist aufgrund der geringen Geländeneigung und der guten Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten falsch. Der Schmiedgraben ist vielmehr ein Überleitungsgraben der Friedberger Ach, der bei starken Hochwasserereignissen einen Teil des Hochwassers ableitet und auch die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen überflutet. Dadurch werden diese Flächen bei Hochwasser der Friedberger Ach als Retentionsraum genutzt. Gemäß § 76 WHG sind diese Flächen als Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach zu definieren. Auch wenn das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach von den zuständigen Stellen bisher noch nicht amtlich festgesetzt wurde, sind die Schutzbestimmungen einzuhalten. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1-9 beschriebenen Vorgaben eingehalten werden. Das Bauvorhaben stellt deshalb einen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach gemäß § 78 WHG dar. Bei einem derartigen Eingriff in ein Überschwemmungsgebiet gilt in erster Linie das Gebot der Vermeidung. Erst wenn festgestellt werden sollte, dass die öffentlichen Interessen an diesem Standort für einen Lebensmittelvollsortimentermarkt überwiegen, sind Überlegungen anzustellen, wie der Eingriff ausgeglichen werden kann und wie sicherzustellen ist, dass keine negativen Auswirkungen auf umliegende Anlieger entstehen. Hier darf die Frage erlaubt sein, ob es überhaupt öffentliches Interesse am Bau eines Lebensmittelvollsortimentermarktes in Stätzing gibt (vgl. dazu lfd. Nr. 1), oder ob es sich um rein wirtschaftliches Interesse des Investors handelt. In diesem Fall ist der Standort aufgrund des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach abzulehnen.

Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und deren Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG sowie Vorbehandlungen.

Außerdem ist eine Versickerung nur dann erlaubnisfähig, wenn der Grundwasserabstand unterhalb der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 Meter beträgt. Bei einem vom Planer geschätzten Grundwasserstand von ca. 1,80 m unterhalb des aktuellen bestehenden Geländes und einem Geländeabtrag von 1 m für den Retentionsraumausgleich, sind die Bedingungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers bereits nicht mehr gegeben.

Geltungsbereich entlang des Schmiedgrabens liegt in Teilen auf den privaten Grundstücken.

Bei Hochwasser wird ein größerer Anstieg befürchtet sowohl eine verzögerte Ableitung des Hochwassers von dem Grundstücks des Antragstellers.

### Abwägung / Behandlung

Um die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zu prüfen, wurden alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft. Allerdings sind die untersuchten Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Friedberg ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar. Hierzu wurde in der Begründung eingehen Stellung genommen. Mit dem Neubau an dem Standort der St.-Anton-Straße, der übrigens auch ortszentrumsnäher als der derzeitige Standort ist, soll auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> einhergehen, wodurch die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung des Ortteiles Stätzing mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht wird.

Edeka hat dem Vorhabenträger bereits eine min. 17-jährige Nutzungsdauer vertraglich vereinbart, mit der Option diese auf 30 Jahre zu verlängern.

Da es sich (mit Ausnahme der Gehölzstruktur im Südosten des Plangebietes) um intensiv bewirtschaftete Flächen handelt, ist die Habitateignung der Fläche gering. Die hier vorkommenden Vogelarten haben im räumlichen Umfeld ausreichend viele Ausweichquartiere auf die sie ausweichen können. Aufgrund der festgesetzten Rodungszeiträume kann eine Tötung von hier vorkommenden Vogelarten oder Fledermäusen ausgeschlossen werden. Zudem werden extensive Grünflächen mit neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen festgesetzt (z.T. als Ausgleichfläche), die sich langfristig positiv auf das Schutzgut auswirken. In Summe können die Auswirkungen somit als mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit gewertet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seitens des Landratsamtes (Unter Naturschutzbehörde) keine zusätzliche artenschutzrechtliche Prüfung / Kartierung der Fläche gefordert wurde. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte anhand der geltenden rechtlichen Bestimmung sowie des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ des LfU.

Wie vom Anreger richtig aufgeführt, handelt es sich bei dem Schmiedgraben nicht um einen Entwässerungsgraben zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen; dies wurde korrigiert.

Die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes findet gem. § 76 Abs. 2 WHG durch die Landesregierungen und nicht durch die Kommunen statt. Im Rahmen des Konflikterkennungs- und -lösungsauftrags der Bauleitplanung wird der Aspekt des Hochwassers mitbetrachtet, eine Festsetzung kann auf dieser Ebene nicht erfolgen. Ob ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist oder nicht, ist dabei von untergeordneter Bedeutung, da der Belang ohnehin beachtet werden muss. Es wurde auch ein hydraulisches Gutachten von der Fa. SKI erarbeitet, welches in der Planung berücksichtigt wurde und der Satzung beigelegt ist. Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Hochwasserabflussverhältnisse wurden 2D-hydraulische Berechnungen für ein 100-jährliches Hochwasser durchgeführt. Außerdem wurde der Retentionsraum im Projektgebiet bilanziert. Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich durch das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Hochwasserabflussverhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ergeben.

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes wird das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen im Bereich einer Sickermulde innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen versickert. Das verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und

Parkplätzen wird in separate Sickermulden mit einer entsprechenden Vorfiltration eingeleitet. Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht ist eine Versickerung unter bestimmten Bedingungen möglich.

Wie aus dem Entwässerungsplanung ersichtlich wird, haben die Sickermulden einen Abstand von 1,35 m zum Grundwasser. Der Grundwasserstand konnte dadurch genauer bestimmt werden. Er liegt bei 469,75 m ü NN. Die Sickermulde ist bei 471,1 m ü. NN geplant. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf die Mitte des Schmiedgrabens reduziert worden.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

### 5.2.1 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung

#### Anregung

Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

#### Abwägung / Behandlung

Wird zur Kenntnis genommen.

### 5.2.2 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

#### Anregung

Empfehlung zur Aufnahme folgender Hinweise zum Grundwasser:

- „Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“
- „In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“
- „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Schmiedgrabens. Der Fläche kommt Rückhaltefunktion zu.

Der verlorengelassene Retentionsraum kann durch die geplante Abgrabung im Muldensystem und auf der Fläche nordöstlich des Marktes wiederhergestellt werden. Nach den Ausführungsplänen sollen dabei 3.497 m<sup>3</sup> Erdreich abgegraben werden, damit eine mögliche negative Veränderung des natürlichen Rückhaltevolumens am Schmiedgraben nicht eintreten kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und auch um keine Verschlechterung für die Anlieger am Schmiedgraben zu befürchten, ist der Retentionsausgleich vor der Errichtung des Bauvorhabens herzustellen.

Die EG-Ebene des Marktes soll auf einer Höhe von 473,05 m ü. NN errichtet werden. Bei einem berechneten Hochwasserstand (HQ100) von 472,95 m ü. NN kann zwar von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden, wobei bei einem Freibord von nur 0,1 m wenig Sicherheit gegen eine mögliche Überflutung besteht. Wir empfehlen daher, diesen Höhenunterschied auf mindestens 25 cm anzuheben.

Wir weisen darauf hin, dass auch extreme Hochwasserereignisse (HQExtrem) und Überflutungen infolge von Starkregenereignissen auftreten können und dabei eine größere Betroffenheit entstehen kann.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

- Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen:

- „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über HW100 festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.“
- „Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“
- „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

#### Abwägung / Behandlung

*Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich nicht auf die Bearbeitungsebene des Flächennutzungsplans, sondern auf die detailliertere Ebene des Bebauungsplans. Es wurde daher auf die fachliche Würdigung / -Abwägung der Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan:*

Die Hinweise sind redaktionell mit in die textlichen Hinweise der Satzung aufgenommen worden.

Der vorliegende geotechnische Bericht des Büros „test2safe AG“ und die Berechnung der hydraulischen Auswirkungen des Ingenieurbüros SKI GmbH & Co.KG thematisieren unter anderem die Grundwasserverhältnisse. Dieses Gutachten wurde in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Der Lebensmittelvollsortimenter wird nicht unterkellert. Ein Eingreifen in grundwasserführende Schichten ist daher nicht gegeben. Die bautechnischen Empfehlungen des vorliegenden geotechnischen Berichtes sind dem Bauherrn bekannt.

Bei der Verwertung des gegen belasteten Oberbodens wird die zuständige Fachbehörde einbezogen.

Der Stadt Friedberg ist die Rückhaltefunktion bei Überschwemmungen bekannt und wurde durch den geplanten und festgesetzten Retentionsraumausgleich ausreichend berücksichtigt.

Eine sprechende Festsetzung zum Retentionsausgleich vor Baubeginn ist bereits unter § 9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Da von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden kann, ist aus städtebaulichen Gründen (Gesamthöhe des Lebensmittelvollsortimenters) an der bisherigen Festsetzung des Höhenbezugspunktes für die OK-FFB (473,05 m ü. NHN) festgehalten worden. Zudem wurde per Mail am 02.07.2020 vom WWA Donauwörth folgendes mitgeteilt: „[...] Mit der geplanten Höhenlage des Marktes auf 473,05 m ü. NN liegt das Niveau zwar höher als die berechnete Hochwasserspiegellage (472,95 m ü. NN) bei HQ100, hat aber wenig Sicherheit gegen eine mögliche Überflutung. **Wasserwirtschaftlich ist dieser Umstand aber vertretbar, da es sich um kein Wohngebäude handelt und der Bauherr akzeptiert, dass eine mögliche Flutung insbesondere bei Extremhochwässer mitgetragen wird.**“

Der Hinweis zum möglichen HQ Extrem und dessen ggf. auftretenden Folgen einer größeren Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich, wie in der Stellungnahme erwähnt, um kein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, sondern um ein ermitteltes aufgrund des Bauvorhabens, werden die Überschwemmungsgrenzen nicht in der Planzeichnung vermerkt. Zumal die Berechnung der hydraulischen Auswirkungen Bestandteil des VEP BP darstellt. Eine Änderung der Planzeichnung wird nicht vorgenommen.

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierzu zählt auch der E5 Plan „Niederschlagswasser“. Die Hinweise zur wasserdichten Bauweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur HQ 100 angepassten Gebäudetechnik werden zu Kenntnis genommen. Wir weisen darauf hin, dass eine Hochwasserangepasste Bauweise vorliegt (FFB EG über HQ 100), somit ist die Gebäudetechnik nicht beeinträchtigt. Der Lebensmittelvollsortimenter wird zudem nicht unterkellert. Somit werden die Anlagenteile oberhalb der HW 100 Kote liegen.

In den gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden werden keine Zäune oder Gegenstände gelagert werden. Die geplante lockere Bepflanzung stellt für den Wasserabfluss keine Behinderung dar. In einigen Bereich handelt es sich um Schilfplantungen, welche eine zusätzliche wasserreinigende Wirkung haben.

### 5.2.3 Bayerischer Bauern Verband

#### Anregung

Gegen o.g. Planung bestehen aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass durch die geplante Baumaßnahme, landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Der Flächenverbrauch hätte evtl. durch einen Standort im Ortsinnenbereich verhindert werden können.

### Abwägung / Behandlung

Eine umfangreiche Begründung zur fachlichen Würdigung der Erforderlichkeit des Eingriffes in landwirtschaftliche Flächen ist bereits in den Verfahrensunterlagen (Begründung Flächennutzungsplan) vorhanden.

Im Vorfeld wurden alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit geprüft (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die untersuchten Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Friedberg ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.

#### **5.2.4 IHK Schwaben**

##### Anregung

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens. Die geplante Standortverlagerung sichert ein modernes Nahversorgungsangebot in Stätzing. Zwar ist es durch seine Randlage am Siedlungsgebiet nicht ideal städtebaulich integriert und kann kein optimales fußläufiges Einzugsgebiet aufweisen, doch grundsätzlich ist der Standort für die Bewohner im Kernort grundsätzlich gut erreichbar.

##### Abwägung / Behandlung

Eine umfangreiche Begründung zur fachlichen Würdigung der Erforderlichkeit des Eingriffes in landwirtschaftliche Flächen ist bereits in den Verfahrensunterlagen (Begründung Flächennutzungsplan) vorhanden.

Im Vorfeld wurden alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die untersuchten Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Friedberg ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 15.01.2021, entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)) und zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)).

Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich integrierte Ortsrandbebauung die sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad und dem ÖPNV erreichbar ist.

#### **5.2.5 BürgerIn**

##### Anregung

In der Bekanntmachung v. 23.11.2020 wird erstmalig über einen geotechnischen Bericht der „test 2 safe AG“ als vorliegendes Fachgutachten berichtet. Dieses Gutachten das vom 24.10.2019 ist, also mittlerweile 14 Monate alt, war bis zum 19.11.2020 noch nie Bestandteil in den Sitzungsvorlagen, erstmalig am 19.11.2020 (2020/390). Warum wurde dieses Gutachten so lange geheim gehalten? Wurde es übersehen (84 Seiten) oder wissentlich nicht auf die Sitzungsvorlagen gebracht? Warum ist dieses Gutachten nicht in die frühzeitige Beteiligung im Januar 2020 mit eingeflossen? Bei einem Telefonat mit Ihrer Bauverwaltung und bei einem

persönlichen Gespräch mit Ihrem Herrn von Wege wurde mir die Einsichtnahme verwehrt obwohl Sie bereits im Herbst 2019 bei einer Bürgerversammlung über die Einholung dieses Gutachtens gesprochen haben. Ich bitte um Klärung ob hier nicht ein Verfahrensfehler vorliegt, da es ja jetzt Bestand der letzten Sitzungsvorlage ist. Auch die Stellungnahmen vom Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt und der Regierung von Schwaben basieren nicht auf diesem Gutachten. Wurde es auch diesen vorenthalten?

Auszug aus dem Gutachten test 2 safe:

7.7 „Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte mindestens 1,5 m betragen. Zum Schutz vor Vernässung ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten.

|   |        |
|---|--------|
| Grundwasserstand im Sept. 2019 (trockenes Jahr) | 470.62 |
| Abgrabung der Sickermulde                       | 471.00 |

In 2020 waren die Grundwasserstände immer zwischen 469,90 und 470,48 und in nassen Jahren auch mal bei 471,37. Wer kann mir die 1,5 mtr Filterschicht zur Sickermuldensole von 471 nochmal genau vorrechnen?

Ich wiederhole meine Frage vom 11.2.2020: Wieso wird das anfallende Wasser nicht dort versickert wo es ja schon durch das Gefälle des Parkplatzes abläuft?

Hat es etwas mit dem nur 350 m entfernten Brunnen der Stadt zu tun?

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung ihrerseits, dass durch die Versickerungsanlage keine Vernässung bzw. Wasser im Keller Ablassweg 4 entsteht. Auch wird mehrmals in Ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass der Schmiedgraben an der St. Anton Straße eine Engstelle darstellt. Bei Starkregenereignissen wird die Friedberger Ach über den Schmidgraben abgeleitet. Dann wird das Wasser vom Edeka und dem Parkplatz sein Übriges tun.

Auch in der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt kann der notwendige Abstand einer Sickeranlage zum höchsten mittleren Grundwasser nicht nachgewiesen werden (2.2.1.4). In 2.3.2 schreibt das WWA: Das Planungsgebiet befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet. Das WWA meldet Bedenken an, da die Niederschlagswasserbeseitigung nicht nachgewiesen wird und in Hochwasserrückhalteflächen eingegriffen wird. In Ihrer Bekanntmachung wird das alles nicht erwähnt. Sie behaupten, dass bei der Bespannung des Schmiedgrabens umliegende Kellergeschosse geflutet werden. Wollen Sie hier vorsorglich die Probleme, die ja anscheinend mit dem Edeka Markt kommen, jetzt schon auf die umliegenden Bürger abwälzen?

Auch das Landratsamt schreibt in seiner Stellungnahme die Planung zu überdenken bzw. einen alternativen Standort zu wählen. Dies ist anscheinend noch nicht in Erwägung gezogen worden. Ein Alternativstandort wäre meines Erachtens zwischen Stätzling und Wulfertshausen. Hier besitzt die Stadt selber entsprechende Grundstücke und auch der Eigentümer der Flur Nr. 523. Hier wäre alles schon vorhanden:

- zentraler gelegen für die Orte Stätzing, Wulfertshausen und Haberskirch -eine Bushaltestelle
- fußläufige Erreichung aus Stätzing und Wulfertshausen (also 100 % mehr)
- keine Hochwasserprobleme

Ebenso wird in dem Gutachten erwähnt, dass auf Flur Nr. 523 kein tragfähiger Boden vorhanden ist, also Abgrabungen auf 470,6 (teilweise auf 468,0) vorgenommen werden. Das sind riesige Mengen Erdreich (zusätzlich die 3.497 m<sup>3</sup> Retentionsraum) die erst mal entsorgt werden und dann wird eine Fläche von mehr als 6.000 m<sup>2</sup> mit über 2,5 m wieder verfüllt.

Das sind unglaubliche 15.000 m<sup>3</sup> Material, das wieder eingebracht wird.

Wie aus den Gebäudequerschnitten zu ersehen ist, wird der Markt von einer 2,05 m hohen Stützmauer an 3 Seiten getragen. Es entsteht ein Kubus mit einer Gesamthöhe von 9,66 also fast 10 Metern. Das Ortsbild von Stätzing mit der Fotomontage des neuen Edeka in der Friedberger Allgemeinen muss korrigiert werden. Diese Ansicht ist für Leute, die mit einem Flugtaxi nach Stätzing kommen. Auch hier wäre mehr an Wahrheit und ein den Tatsachen entsprechendes Bild angebracht.

#### Abwägung / Behandlung

*Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich nicht auf die Bearbeitungsebene des Flächennutzungsplans, sondern auf die detailliertere Ebene des Bebauungsplans. Es wurde daher auf die fachliche Würdigung / -Abwägung der Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Der geotechnische Bericht der test2safe AG vom 24.10.2019 wurde zu keiner Zeit vergessen oder vor der Öffentlichkeit oder den Behörden geheim gehalten. Für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 war das Gutachten in den damals ausgelegten Unteralgen noch nicht berücksichtigt worden, da die Erstellung und die erste Planung des Lebensmittelvollsortimenters parallel verliefen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte bereits möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten. Zudem ist der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Das Gutachten war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Bestandteil des Vorentwurfes und somit auch nicht zur Einsicht zur Verfügung gestanden. Ein Verfahrensfehler ist daher nicht gegeben. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden, sowie den bis dahin erstellten Gutachten, sind in die weitere Planung eingeflossen und sind entsprechend zur Kenntnis genommen worden. Die Planunterlagen sind entsprechend der gewonnen Erkenntnisse angepasst und überarbeitet worden.

Der dargestellte Ausschnitt aus dem Gutachten wurde nicht vollständig wiedergegeben. So ist unter Nr. 7.7 Versickerung von Niederschlagswasser folgendes geschrieben: „[...] Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte **in der Regel** mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen. [...] Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten. [...]“

Das Bayerische Landesamt für Umwelt sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gibt für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser einen Mindestabstand zum MGHW von 1 m vor.

Es ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden, welches Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Grundsätzlich ist in diesem Bauvorhaben die Versickerung des Niederschlagswassers differenziert zu betrachten. Nordöstlich des Lebensmittelvollsortimenters wird ausschließlich das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachfläche eingeleitet.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die Versickerungsmulden nördlich, südlich und westlich der Stellplätze einzuleiten. Die flächenhafte Versickerung (u.a. Muldenversickerung) über den bewachsenen Oberboden eignet sich am besten, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Dies wird im Bereich der Stellplätze und den angrenzenden Versickerungsmulden (Norden, Süden, Westen) durch die belebte Bodenzone sichergestellt. Das verschmutzte Niederschlagswasser wird zunächst gefiltert und dann zur Versickerung gebracht. Lediglich bei Jahrhundertregen kann und darf es zu einer Entlastung führen. In diesem Falle kann eine Einleitung aus den oberen Versickerungsmulden in die unterhalb verortete Versickerungsfläche kommen. Bei einem Jahrhundertregen ist allerdings nicht nur das Grundstück des geplanten Marktes betroffen, sondern die gesamte Region. Der geplante Retentionsraum ist dafür ausgelegt, die anfallenden Wassermengen entsprechend dem Ursprungszustand auszugleichen.

Die Versickerungsmulden im Bereich des Stellplatzes (für verschmutztes Niederschlagswasser) liegen auf einer Höhe von 471,50 - 471,61 m ü. NHN. Die Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes (für unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen) liegt zwischen 471,10 m und 471,0 m ü. NHN. Das Versickerungskonzept wurde im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und wird nun flächig versickert. Dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch das Gründach bereits gefiltert eingeleitet und das Wasservolumen reduziert. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt ist ein ausreichender Abstand zum MHGW-Wert (mittlerer höchster Grundwasserstand) gegeben.

Ein Abstand zu den unterirdischen Bauteilen des Lebensmittelvollsortimenters ist gegeben, da keine Unterkellerung des Bauwerks geplant ist. Für die Herstellung der Bodenplatte gibt es Gründungsempfehlungen für das Gebäude unter Absatz 7.2 des geotechnischen Berichtes. Der Abstand baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken im Osten beträgt zwischen ca. 10,5 m und 31 m. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Sickermulde ist an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 5,4 m gegeben. Durch das modifizierte und konkretisierte Niederschlagswasserkonzept wird nunmehr das anfallende Dachflächenwasser durch ein Gründach vorgefiltert und gedrosselt auf der dafür vorgesehenen Fläche nordöstlich des Marktes flächig versickert. Durch das Gründach verringert sich zudem die zu versickernde Wassermenge. Zudem liegt zwischen den jeweiligen Flurstücken der Schmiedgraben und die Böschung zum Flurstück Nr. 523 bleibt bestehen. In die grundwasserführenden Schichten wird durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen und somit auch nicht negativ beeinflusst.

Die Entwässerung der Stellplätze findet direkt auf den Stellplätzen statt. Diese wurden in der Planung angepasst und sind wie ursprünglich geplant in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Wasser der Fahrbahflächen und ggf. auch von den Stellplätzen wird nördlich,

westlich und südlich der Stellplätze in den dafür vorgesehenen Sickermulden versickert. Lediglich das unverschmutzte Dachflächenwasser wird über die Sickerfläche nördlich und östlich des Lebensmittelvollsortimenters flächenhaft versickert. Wie allerdings bereits erwähnt, wird sich die Wassermenge aufgrund des Gründaches verringern.

Das anfallende Niederschlagswasser im Planbereich wird sich aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhöhen, da es mit oder ohne dem geplanten Markt gleich viel regnen wird. Die zu versickernde Wassermenge wird daher mit oder ohne die bauliche Anlage gleich groß bleiben. Durch das Gründach wird jetzt sogar etwas weniger unverschmutztes Niederschlagswasser in der östlichen Sickerfläche versickert. Daher ist aufgrund der Baumaßnahme nicht mit einer Vernässung zu rechnen.

Das zu fassende Volumen des Schmiedgrabens wird nicht verändert. Die anfallenden Wassermassen aus der Friedberger Ach bei Starkregenereignissen sind somit wie bisher zu betrachten. Aufgrund der Baumaßnahmen des Marktes wird das vorhandene Retentionsraumvolumen minimiert. Dieser Verlust wird durch das modulierte Gelände (siehe Berechnung der hydraulischen Auswirkungen, SKI GmbH & Co.KG) ausgeglichen und kompensiert. Somit werden die umliegenden Grundstücke durch die bauliche Anlage im Vergleich zum aktuellen Ist-Zustand nicht beeinträchtigt. Um den Wasserabfluss des Schmiedgrabens bei Starkniederschlägen nicht zu beeinflussen, werden wie in der Planung zu sehen Ausläufe mit integrierten Rückschlagklappen eingebaut. Somit ist gewährleistet, dass zunächst nur das gesamte Wasser des Schmiedgrabens wie bisher ungehindert abfließen kann. Erst bei niedrigem bis keinem Wasserstand im Schmiedgraben können sich die Rückschlagklappen der Ausläufe öffnen und das Wasser aus dem neu geschaffenen Retentionsraum des Marktes abfließen lassen. Die bereits bestehende Engstelle an der St.-Anton-Straße wird daher nicht zusätzlich belastet.

Aufgrund des Grundwasserstandes im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser nun flächig versickert. Hierfür sind die zwei getrennten Bereiche der Sickerflächen einmal für das unverschmutzte und das verschmutzte Niederschlagswasser in der Planung berücksichtigt. Diese Versickerungsflächen beeinträchtigen nicht den notwendigen Retentionsraum. Dass sich die Planung nicht nachteilig auf den Hochwasserfall auswirkt, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtes des Büros SKI vom 08.05.2019 geprüft. Daraus geht hervor, dass das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt. Entsprechend dem geotechnischen Berichtes der Ingenieurbüros test2safe AG vom 24.10.2019 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiets durchaus möglich; auf Punkt 5.7 des Berichtes wird verwiesen. Auch mehrfache bereits erfolgte Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt, hat eine Versickerung entsprechend der angepassten Versickerungsplanung bestätigt.

In der Begründung wird Folgendes genannt: „Durch die Bebauung des gewässernahen Umfeldes des Schmidgrabens in den 60er Jahren kann der Schmidgraben nicht mehr bespannt werden, ohne dass die umliegenden Kellergeschosse durch infiltriertes Bachwasser oder hohem Grundwasser teilweise geflutet werden.“ Dies ist bereits jetzt der Fall und hat nichts mit der vorliegenden Planung zu tun. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist nicht unterkellert und greift somit nicht in die grundwasserführende Schicht ein. Eine Benachteiligung der umliegenden Bebauung ist daher nicht gegeben.

Die Standortwahl wird in der Begründung des VEP BP unter Nr. 3.6 behandelt. Nach erneuter Durchsicht der Stellungnahme des Landratsamtes ist abgesehen von der Gestaltung nicht ersichtlich, wie der Verfasser der Stellungnahme auf das Ergebnis kommt, dass das LRA schreibt die Planung zu überdenken oder einen alternativen Standort zu wählen.

Unterhalb des als Baugrund ungeeigneten Bodenmaterials finden sich natürlich gewachsene Böden, welche bei entsprechender Verdichtung einen sehr guten Baugrund für die Gründungen darstellen. Entsprechende Empfehlungen sind im Gutachten unter Nr. 7 „Bautechnische Empfehlungen“ zu finden. Aufgrund der HQ100 Thematik und der hochwasserangepassten Bauweise wird im Bereich des Marktes eine Aufschüttung stattfinden. Hierzu kann ggf. der Aushub des zu schaffenden Retentionsraumes genutzt werden. Auch der vorhandene Oberboden soll nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen. Das abzufahrende bzw. einzubringende Erdreich wird auf ein Minimum reduziert.

Die angesprochenen Stützmauer sind aufgrund des notwendigen Retentionsraumes notwendig. Die Wahrnehmung des Gebäudes ist zudem immer abhängig vom Standpunkt des Betrachters. Durch die geplanten und festgesetzten Pflanzungen sowie der Fassadengestaltung und des Gründaches wird der Lebensmittelvollsortimenter in das Landschaftsbild eingebunden und unterbricht die Wahrnehmung des Gebäudes. Im Nordosten ist die Wandhöhe inkl. des Sockels ca. 7,0 m hoch, im Westen (Zugang zum Markt) beträgt die Gesamthöhe ca. 7,6 m (VEP Pläne E4 Schnitte). Besonders im Bereich der unteren Gebäudefassade wurden deshalb zusätzliche Schilfpflanzungen mit aufgenommen.

Insbesondere zu den östlich angrenzenden Nachbarn trägt ein mehrstufiges grünordnerisches Konzept die Integration in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Die Mehrstufigkeit besteht zu einem aus der Neupflanzung von bis zu 15 großen Gehölzen die parallel zum Schmiedgraben gepflanzt werden. Diese werden durch Strauchgruppen und kleinkronigen Gehölzen ergänzt, siehe grünordnerischen Festsetzungen Bebauungsplan. Zudem wird der erwähnte Sockel (Stützmauer) mit einer vorgelagerten Schilfzone bepflanzt. Diese bewirkt, dass der Sockelbereich des Marktes nicht mehr Wahrnehmbar ist.

## **6. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN**

---

Als Planungsalternative konnten nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Flächen herangezogen werden. Verschiedene Faktoren wirkten sich auf die Festlegung des Standorts aus.

Generell vermindert auch der hohe Flächendruck die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, da von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht oder Flächen bereits anderweitig genutzt werden.

Auslöser für die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters waren die aktuellen, im Vergleich zum Bestand erhöhten Vorgaben der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, die sich neben der geforderten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, um das Spektrum eines Vollsortimenters bedienen zu können, auch die Mindestanzahl der Stellplätze von 80 Stück vorgibt.

Bei einem Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in der Pfarrer-Bezler-Straße gestaltet sich bei genauerer Betrachtung die Umsetzung und Ausführung schwierig. Das Grundstück ist unter anderem zu klein und die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlichen 80 Stellplätzen können nicht untergebracht werden. In einem ersten städtebaulichen Entwurf konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Maßgabe von Edeka, dass die Stellplätze nicht gefangen sein dürfen, lediglich ca. 57 Stellplätzen demnach möglich sind. Als „gefangene Stellplätze“ werden Stellplätze bezeichnet, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können.

Des Weiteren ist die Geländesituation des Grundstückes nicht optimal. Von der Beilingerstraße aus fällt das Gelände bis zum Bestandsgebäude ca. 1 Meter hin ab.

Die Erschließung war von der Pfarrer-Bezler-Straße aus geplant. Diese ist aufgrund der beengten Situation allerdings nur möglich, wenn die LKW rückwärts in den Parkplatz einschwenken und dann zur Anlieferung hinter fahren. Dies würde eine zeitweise Blockierung des Verkehrsflusses auf der Pfarrer-Bezler-Straße bedeuten. Alternativ könnte eine Erschließung von der Beilingerstraße aus erfolgen. Aufgrund des Geländesprungs von einem Meter müsste das gesamte Grundstück zur Schaffung von barrierefreien Stellplätzen noch weiter angehoben werden. Es ist davon auszugehen, dass damit zu den südlichen und süd-östlichen Nachbarn eine Stützmauer von mehr als 2 Metern Höhe entstehen würde. Bei einer Wandhöhe von ca. 6 Metern des Edeka-Marktes ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 8 Metern zu den Nachbarn. Damit sind eindeutig nachbarschützende Belange berührt. Um die Anzahl der Stellplätze halten zu können, müssten außerdem die daraus entstehenden Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) von den Nachbarn übernommen werden. Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots wäre zudem nicht ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Planung am derzeitigen Standort wäre also nur möglich, wenn von der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg um ca. 25% abgewichen werden dürfte, die Abstandsflächen einer Stützmauer von den Nachbarn übernommen werden würden und die Anlieferung rückwärts von der Pfarrer-Bezler-Straße aus erfolgen könnte.

Das Planungskonzept am geplanten Standort sieht vor, den Markt im Osten des Flurstückes zu situieren, so dass im Westen des Grundstückes dann ca. 82 nicht gefangene Stellplätze angeordnet werden können. Das Gelände ist nahezu eben, so dass die Barrierefreiheit problemlos realisiert werden kann.

Die detaillierte Betrachtung der Hochwassersituation hat gezeigt, dass der Markt auf Grundlage entsprechender Geländemodellierungen so realisiert werden kann, dass das Hauptgebäude oberhalb des HQ 100-Standes liegt, das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt und sogar um 43 m<sup>3</sup> vergrößert wird.

Die Betrachtung der beiden Standorte im Ortsgefüge zeigt, dass der neue Standort näher am Ortskern liegt und somit mehr zu einer ortszentrumsnahen Versorgung beiträgt. Dabei ist nicht außer Acht zu lassen, dass sich die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung für die im Osten gelegenen Wohngebiete verschlechtert, die für die Wohngebiete im Westen allerdings verbessert. Nichtsdestotrotz kann insgesamt von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Stadtteile Stätzing, Wulfertshausen und Haberskirch ausgegangen werden.

Zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Stätzling unter Berücksichtigung der Anforderungen von Edeka ist damit der Neubau des Lebensmittelvollsortimenters an einer anderen Stelle unumgänglich. Der geplante Standort erfüllt hierbei alle wichtigen Parameter wie Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche.