



LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg • Postfach 13 40 • 86544 Aichach

Vorab per Telefax (0821/6002-390)

An
Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Bauleitplanung

Aktenzeichen:
6102-1/2
Aichach, 10. August 2015
Ansprechpartner:
Günther Raab
Zimmer: 217
Tel.: 08251/92-373
Fax: 08251/92-375
e-mail: guenther.raab@lra-aic-fdb.de
www.lra-aic-fdb.de

Baugesetzbuch – BauGB –;
Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Nordöstlich der Greinerstraße“ im Stadt-
teil Hügelschart;
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauG

Anlagen: 4 Plansätze in Rückgabe
1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 29.07.2015
1 Stellungnahme des Bodenschutzrechts vom 28.07.2015
1 Stellungnahme des Naturschutzes vom 06.08.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 06.07.2015 als Behörde beteiligt. Dazu dürfen wir Ihnen die Stellungnahmen der Fachdienststellen mit der Bitte um Berücksichtigung übersenden. Seitens des Kreisbaumeisters, der kommunalen Abfallwirtschaft und des Wasserrechts wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Zeichnung mit Zeichenerklärung ist als Bestandteil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.

Bei Bekanntmachungen, Verfahrensvermerken u.a. ist die aktuelle Rechtslage zu beachten.

Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Daniel Trieb
Oberregierungsrat

Münchener Straße 9
86551 Aichach

Öffnungszeiten:

Mo., Di. und Mi.
7.30 – 12.30 Uhr und
14.00 – 16.00 Uhr

Do. 7.30 – 12.30 Uhr
und 14.00 – 18.00 Uhr

Fr. 7.30 – 12.30 Uhr

**Wir empfehlen Ihnen,
Termine zu vereinbaren.**

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1, 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Stadt Friedberg - Stadtteil Hügelschart

Bebauungsplan **Nr. 5** für den Bereich **“Nordöstlich der Greinerstraße“**

Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **03.08.2015** (§ 4 BauGB)

Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

Immissionsschutz

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)

**Frau Monika Schüssler (Tel. 08251/ 92-164)
Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg,
Münchner Str. 9, 86551 Aichach**

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Die Immissionsfachliche Prüfung der im südlichen Mischgebiet bestehenden beiden Fuhrunternehmen (Fa. Deibler und Fa. Pfundmair) ergab, dass diese nicht eingeschränkt werden.
- Eine bauordnungsrechtliche Prüfung der Stadt Friedberg zu den Gebäuden auf dem westlich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 1501/4 erbrachte eine reine private Nutzung.

Aichach, 29.07.2015



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1, 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Friedberg
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan
<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan "Nordöstl. d. Greinerstr. In Hügelschart", für das Gebiet
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 3.11.2014 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	Träger öffentlicher Belange
	Öffentlicher Belang Bodenschutzrecht
	Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon) Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Münchener Str. 9, 86551 Aichach; Tel. 08251/92-368
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Da der Gutachter (Büro Boden und Wasser) das Vorhandensein weiterer, ggf. höher belasteter Auffüllbereiche, nicht ausschließt, sollte der Satzungstext in Ziffer 4.7 wie folgt ergänzt werden:

Sollten bei den Bauarbeiten dennoch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorgefunden werden, ist das Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 43, umgehend zu informieren.

Aichach, den 28.7.15
Ort, Datum


Kirsten Gerstmaier (VA)
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1 Stadt Friedberg
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Nördlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 03.08.2015 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2 Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Aichach-Friedberg -untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 9 86551 Aichach
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) Naturschutz und Landschaftspflege
2. <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2. <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung
4 nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 03.11.2014. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu gegenständlichem Bebauungsplan wurde inzwischen durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan bei. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass durch die geplante Ausweisung des Baugebietes Lebensräume der Zauneidechse verloren gehen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nur durch spezielle auf diese Art zugeschnittene Maßnahmen vermieden werden. Dazu sind vor Umsetzung des Bebauungsplanes Ersatzlebensräume auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen herzustellen. Die Notwendigkeit der Durchführung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist in die Bebauungsplanfestsetzungen zu übernehmen (textlich und planerisch) und bei der Umsetzung zu beachten. Der Umfang erforderlich werdender Artenschutzmaßnahmen sollte weiter konkretisiert werden.

Rechtsgrundlagen

Art 141 BV
§§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB
§§ 1, 2, 3, 18, und 21, sowie 44ff BNatSchG
Art 1, 2 und 4 BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach
5 Sachkomplexen,
jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aichach, 06.08.2015
Ort, Datum


Wenger Georg
Unterschrift, Dienstbezeichnung



LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg • Postfach 13 40 • 86544 Aichach

Stadt Friedberg
Frau Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg



**Brandschutzdienststelle
Sachgebiet 30**

Aktenzeichen:
5.1-1 14-1029

Aichach, 10. Juli 2015

Ansprechpartner:
Magnus Hammerl

Zimmer: 002

Tel.: 08251/92-384
Fax: 08251/92-184

E-Mail: magnus.hammerl@ira-aic-fdb.de

www.ira-aic-fdb.de

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart
Hier: Stellungnahme der Brandsschutzdienststelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2014. Hinsichtlich des Brandschutzes ergeben sich keine weiteren Forderungen.

Mit freundlichen Grüßen


Magnus Hammerl

Münchener Straße 9
86551 Aichach

Öffnungszeiten:

Mo., Di. und Mi.
7.30 – 12.30 Uhr und
14.00 – 16.00 Uhr

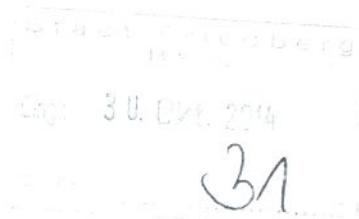
Do. 7.30 – 12.30 Uhr
und 14.00 – 18.00 Uhr

Fr. 7.30 – 12.30 Uhr

**Wir empfehlen Ihnen,
Termine zu vereinbaren.**

Landratsamt Aichach-Friedberg • Postfach 13 40 • 86544 Aichach

Stadt Friedberg
Frau Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg



LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Brandschutzdienststelle
Sachgebiet 30

Aktenzeichen:
5.1-1 14-1029

Aichach, 29. Oktober 2014

Ansprechpartner:
Magnus Hammerl

Zimmer: 002

Tel.: 08251/92-384
Fax: 08251/92-184

E-Mail: magnus.hammerl@lra-
aic-fdb.de

www.lra-aic-fdb.de

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem § 4 Abs.1 BauGB –
Hier: Stellungnahme der Brandsschutzdienststelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähig-

Münchener Straße 9
86551 Aichach

Öffnungszeiten:

Mo., Di. und Mi.
7.30 – 12.30 Uhr und
14.00 – 16.00 Uhr

Do. 7.30 – 12.30 Uhr
und 14.00 – 18.00 Uhr

Fr. 7.30 – 12.30 Uhr

Wir empfehlen Ihnen,
Termine zu vereinbaren.

keit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

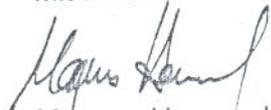
Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen


Magnus Hammerl



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per email
Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

— Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung +49 906 7009-333	Datum
06.07.2015	4-4622-AIC-13799/2015	Steve Gallasch Steve.Gallasch@wwa-don.bayern.de	21.07.2015

Bauleitplanung Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für den Bereich nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelschart

- Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Öffentliche

— Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß
als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise (AZ 4-4622-AIC-19920/2014) vom 07.11.2014 beachtet werden. Diese wurde von Ihnen zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Geothermienutzung bezüglich des neuen Konzeptes Energiehaus-plus waren bereits enthalten.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Gallasch
Bauberrat

Verteiler:

