



# LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail  
Stadt Friedberg  
z. Hd. Frau Ingrid Göbl  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Günther Raab/HP/AI  
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-373  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: guenther.raab  
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 25.04.2019

**Baugesetzbuch – BauGB –;  
Bebauungsplan Nr. 94 mit GOP für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße,  
Augsburger Straße und Meringer Straße in Friedberg-West;**

Anlage: 1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 18.04.2019

Sehr geehrte Frau Göbl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 25.03.2019 zu oben genannten Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt. Die Stellungnahmen dieser Fachstellen erhalten Sie in der Anlage, soweit eine abgegeben wurde.

Sonstiges zu Form und Inhalt:

1. Die Voraussetzungen zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB sind unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 18.04.2019 nochmals sorgfältig zu prüfen.
2. 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 (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).



3. Aus der Begründung lassen sich nicht die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form der Grundzüge der Planung entnehmen. Dies ist unter Verweis auf § 2 a BauGB zu ergänzen, da der Begründung dieses Bebauungsplanes auch eine Auslegungsfunktion zu kommt (z.B. bei einer späteren Entscheidung über Befreiungen).

Weitere Anregungen oder Bedenken der Bauleitplanung werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'C. Bernhardt'.

Christopher Bernhardt  
Regierungsrat

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

## 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.	<b>Stadt Friedberg</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <b>Nr. 94</b> für das Gebiet <b>„für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburger Straße und Meringer Straße in Friedberg-West“</b>
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>23.04.2019</b> (§ 4 BauGB)

## 2. Träger öffentlicher Belange

	Öffentlicher Belang
	<b>Immissionsschutz</b>
	Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) <b>Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164</b>
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	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Konflikt Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten. Gesundheitsgefährdungen sind vor allem im nordwestlichen Bebauungsplanbereich zu erwarten.</b></li> <li>- <b>Auch in Bereichen mit Gesundheitsgefährdungen können neue Wohngebäude entstehen.</b></li> <li>- <b>Keine Regelung für ungestörte Freibereiche entlang der stark befahren Straßen.</b></li> <li>- <b>Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen (Wände, Riegelbebauung, Schallschutzbrüstungen). Der städtebauliche Konflikt zwischen einer optischen Wirkung und einer absehbaren Gesundheitsgefährdung steht hier in keinem ausgewogenen Verhältnis.</b></li> </ul>
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <b>BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); Verkehrslärmschutzverordnung; DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Riegelbebauung dort zulassen, wo tags oder nachts Werte von über 70/60 dB(A) vorliegen.</b></li> <li>- <b>Vorbauten/Vorräume bei schutzwürdigen Räumen mit Pegeln über 70/60 dB(A) fordern</b></li> <li>- <b>Lage von Schlafräumen nicht zulassen (auch nicht ausnahmsweise), wenn Außenlärmpegel über 60 dB(A) liegen.</b></li> <li>- <b>Lage von Tagesaufenthaltsräumen nicht zulassen (auch nicht ausnahmsweise), wenn Außenlärmpegel über 70 dB(A) liegen.</b></li> <li>- <b>Verstärkung von gewerblicher Nutzung in den stark lärmbelasteten Randbereichen.</b></li> <li>- <b>Regelungen für Freibereiche treffen, die einen ungestörten Aufenthalt im Freien ermöglichen (Lärmpegel tagsüber unter 64 dB(A)). Auch dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</b></li> <li>- <b>Klarere Vorgaben, was bei Neubauten und bei Umbauten als Schallschutzmaßnahme umzusetzen ist. Im Umbau sind statt Umorientierungen z.B. Vorbauten erforderlich.</b></li> </ul>
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach

Mit dem Bauleitplan soll eine Nachverdichtung der Ortsbereichs mit Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Stadt Friedberg hat den Ortsbereich durch das Büro Möhler+Partner schalltechnisch untersuchen lassen, da es mehrere Lärmquellen im Einwirkungsbereich gibt:

- nördlich: Straßenbahntrasse, Bundesstraße B300, Tankstelle, Bankautomat
- westlich: Bundesstraße B2
- Fahrschule und Metzgerei innerhalb des BPL-Bereichs
- Deutlich südlicher: Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt

Die Schalluntersuchung vom 26.02.2018 kommt plausibel zum Ergebnis, dass

- weder Bankautomat, Fahrschule noch Metzgerei problematisch sind,
- die Tankstelle - trotz rechtlicher Beschränkung durch den Baugenehmigungsbescheid - wohl an mehreren Wohnhäusern im BPL-Bereich die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreitet (Hinweis: Die Umsetzung der Auflagen der Baugenehmigung liegt in der Zuständigkeit des Bauordnungsamtes der Stadt Friedberg.),
- die Bahnlinie im BPL-Bereich keine Überschreitungen der Wohngebietsrichtwerte verursacht, aber
- in einem Teilbereich des Bebauungsplanbereichs (Nordwest) die Straßen einschließlich Straßenbahn und Ampelanlage Lärmpegel verursachen, bei welchen Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind (Lärmpegel tagsüber/nachts über 70 dB(A)/ 60 dB(A) zu erwarten).

Der Schallgutachter hat zur Bewältigung des Lärmkonfliktes für Neubauten und Umbauten vorgeschlagen

- die Grundrissorientierungen so vorzunehmen, dass schutzwürdige Räume vom Straßenlärm wegorientiert werden und –falls dies nicht möglich ist-
- baulichen Schallschutz an den Außenfassaden der Wohngebäude vorzunehmen und
- für eine automatische Be- und Entlüftung dieser Räume zu sorgen.

Die Umsetzung dieser Schutzmaßnahmen wird auf die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, die Möglichkeit von Schallschutzwänden oder Riegelbebauung wird aus städtebaulichen Gründen durch die Stadt Friedberg sogar abgelehnt.

Aichach, 18. April 2019



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin



LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Stadt Friedberg  
Baureferat – Abt. 32  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg



Aktenzeichen: 5.1-1 19-0328

Ansprechpartner: Kreisbrandrat  
Zimmer: 231  
Telefon: 08251 92-384  
Telefax: 08251 92-480-384  
E-Mail: christian.happach@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 28. März 2019



## Stadt Friedberg

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg West**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;**  
**Hier: Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

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 Tragfähigkeit 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, AII/MBI 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.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerweherschutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).



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 Tragfähigkeit 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, AllIMBI 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 Wendepplatzdurchmesser 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.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerweherschuttschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).



Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.

Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, 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.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Happach

Stadt Friedberg  
  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	25.03.2019	P-2019-1813-1_S2	25.04.2019

### **Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburger Straße und Meringer Straße in Friedberg-West**

#### **Zuständige Gebietsreferentin:**

**Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ruth Sandner**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- *D-7-7631-0092 - Straße der römischen Kaiserzeit.*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

**Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:**

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG kann entfallen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

**Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren** (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt Aichach-Friedberg  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Münchener Straße 9  
86544 Aichach



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Ingrid.Goebel@friedberg.de

Ihre Nachricht

25.03.2019

Unser Zeichen

4-4622-AIC-9032/2019

Bearbeitung +49 (906) 7009-333

Patrizia Ernst

Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de

Datum

23.04.2019

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstentfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg-West - Öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

**1 Sachverhalt**

Das Planungsgebiet umfasst 9,73 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vorgesehen. Durch die Bauleitplanung soll eine maßvolle Nachverdichtung unter Erhaltung des Gartenstadtcharakters realisiert werden.

Das Baugebiet ist bereits bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



## **2 Wasserwirtschaftliche Würdigung**

### **2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### **2.1.1 *Wasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Trinkwasserversorgung der Stadt Augsburg in ausreichendem Umfang sichergestellt.

#### **2.1.2 *Löschwasserversorgung***

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

#### **2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete***

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

#### **2.1.4 *Grundwasser***

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Durch Anlage von Schürfruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von dem im Talgrund verlaufenden Lech und der Friedberger Ach beeinflusst wird. Die Grundwasserhöhe korrespondiert mit den Wasserständen in den Afra Seen und im Friedberger Baggersee.

Bei Tiefgaragen oder Kellern kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser aufgeschlossen wird.

Durch die Einzelbauvorhaben könnte daher auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird empfohlen, hierzu ggfs. ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Auf die Notwendigkeit, bei Eingriffen in das Grundwasser, vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### 2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

## 2.3 Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

### 2.3.1 *Hochwasser*

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>Extrem</sub>) entsprechend den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten teilweise überflutet wird. Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung verweisen wir auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag. Dieser Hinweis dient der Gefahrenabwehr und Sensibilisierung der Bauwerber.

Gem. § 78b WHG sind bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Gem. § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG vorhanden sind, sind bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

### **3 Zusammenfassung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Patrizia Ernst

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

Stadtwerke Augsburg Holding GmbH · Postf. 10 24 40 · 86014 Augsburg

Stadt Friedberg  
Baureferat – Abt. 32  
Frau Ingrid Göbl  
Marienplatz 5

86316 Friedberg

Stadtwerke Augsburg  
Holding GmbHHoher Weg 1 · 86152 Augsburg  
Thomas Fink  
Tel. 0821 6500-5286  
Fax 0821 6500-5217  
liegenschaften@sw-augsburg.de  
www.sw-augsburg.de

Unsere Zeichen: HT-P-S/PS/TF/03131/2019

24. April 2019

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg-West**

Sehr geehrte Frau Göbel,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25.03.2019.

Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Augsburg folgende Anmerkungen:

Teil B – Textteil: BIII – 2. Wasserwirtschaft

Hinweis: In diesem Gebiet sind, laut Konzessionsvertrag, die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH der Wasserversorger. Nach der AVBWasserV gibt es keinen Anschluss- und Benutzungszwang!

Teil C – Begründung: Punkt 2.6 Ver- und Entsorgung

Bitte richtigstellen:

Die Wasserversorgung und Löschwasserbereitstellung (nach dem DVGW Regelwerk W 405) erfolgt durch die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Herrn Burlefinger, Wasserversorgung, Tel. 0821 6500-8705

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Augsburg Holding GmbH

i. A.

  
Peter Scherer

i. A.

  
Thomas Fink



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

von Angerer - Konrad - Fischer - Urbaniak  
Friedenstraße 21B  
82110 Germering

**REFERENZEN**

ANSPRECHPARTNER

Andreas Muschler

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23321 (Tel.)

DATUM

16.04.2019

BETRIFFT

Stadt Friedberg / Lkr. Aichach-Friedberg

B-Plan Nr. 94 zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorgang 2019326

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

**Hausanschrift:** Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

**Aufsichtsrat:** Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

**Geschäftsführung:** Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

**Handelsregister:** Amtsgericht Bonn HRB 14190

**Sitz der Gesellschaft:** Bonn

**USt-IdNr.:** DE 814645262



Datum 16.04.2019  
Empfänger  
Blatt 2

Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Muschler