

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: 6102-2/2

Ansprechpartner: Günther Raab/Al
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, 22.05.2019

Baugesetzbuch – BauGB –;

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 1 Stellungnahme des Abfallrechts vom 06.05.2019
1 Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 16.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 18.04.2019 zu oben genannten Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Untere Naturschutzbehörde und den Kreisbaumeister beteiligt.

Dazu übersenden wir die o. g. Stellungnahmen mit der Bitte um Berücksichtigung.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Stellungnahme des AELF erfolgen und wird nachgereicht. Von den anderen Fachstellen wurden keine Einwände erhoben.

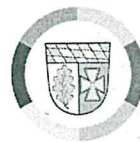
1. Auf die Ausführungen des Kreisbaumeisters wird verwiesen.
2. Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Koch

Sebastian Koch
Regierungsrat



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41
Bauleitplanung

im Hause

Immissionsschutz - staatliches Abfallrecht

Aktenzeichen: 43-1762-2/5/19.040

Ansprechpartner: Veronika Kistler
Zimmer: 01,
Telefon: 08251 92-4831
Telefax: 08251 92-480 - 4831
E-Mail: veronika.kistler
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 6. Mai 2019

Abfallrecht;

Stellungnahme zur Außenbereichssatzung für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen der Stadt Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim der vorgelegten Außenbereichssatzung für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen der Stadt Friedberg liegen von Seiten des staatlichen Abfallrechtes keine Bedenken vor.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

- Bei Ziffer 9 „Bodenschutz, Altlasten“ sollte das alte Sachgebiet, sowie die frühere Telefonnummer in Folgendes geändert werden: Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368

Mit freundlichen Grüßen

Veronika Kistler

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets (gemäß § 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

☒ **Außenbereichssatzung „Harthausen“**

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

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

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

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

Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9
Andres Richter, Kreisbaumeister, Tel.-Nr.: 08251/92-313, Fax-Nr.: 08251/92-194

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)

☐ Einwendungen

☐ 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 Stadt Friedberg möchte mit der Außenbereichssatzung „Harthausen“ das Bauen im Außenbereich für den Wohnungsbau und ggf. kleinere Handwerksbetriebe erleichtern. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wir empfehlen der Stadt die Voraussetzungen für eine rechtskonforme Satzung gemäß § 35 (6) BauGB kritisch zu prüfen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein gewisses Gewicht an Wohnbebauung notwendig ist und der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein darf (um Immissionskonflikte zu vermeiden).

Aichach, 16.05.2019


BR Andres Richter, Kreisbaumeister

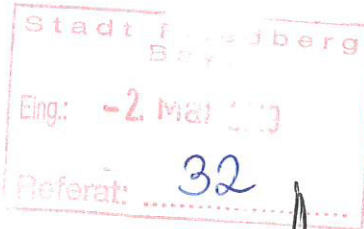
Unterschrift, Dienstbezeichnung



**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Stadt Friedberg
Baureferat – Abt. 32
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Aktenzeichen: 5.1-6 19-0425

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, 25. April 2019

Stadt Friedberg

Aussenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen
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, 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 Wendeplatzdurchmesser 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 Abschießen 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, Feuerwehr-Schutzschalter 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



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
Bismarckstr.62, 86391 Stadtbergen

Per mail an: ingrid.goebel@friedberg.de

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Name
Monika Griesbeck
Telefon
0821 43002-149
Telefax
0821 43002-111
E-Mail
monika.griesbeck@aelf-au.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
mail vom 18.04.19

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
4612.2-7-13-1

Augsburg
17.05.19

Stadt Friedberg
Außenbereichssatzung für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange

Aufgrund des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Waldes, der auch als Biotope kartiert ist, sollte aus forstlicher Sicht keine zusätzliche Bebauung gestattet werden.

Einige der vorhandenen Eschen sind bereits vom Eschentriebsterben betroffen. Die Gefahr von umstürzenden Bäumen oder herabfallenden Baumteilen ist in dieser Situation als hoch bis sehr hoch einzuwerten.

Landwirtschaftliche Belange

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Planungen keine Einwände.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun (martin.braun@aelf-au.bayern.de), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Griesbeck.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Griesbeck

Seite 1 von 1



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ingrid.Goebl@friedberg.de

Ihre Nachricht

18.04.2019

Unser Zeichen

4-4622-AIC-11049/2019

Bearbeitung +49 (906) 7009-333

Patrizia Ernst

Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de

Datum

04.06.2019

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar im Stadtteil Harthausen
- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Außenbereichssatzung erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Mit vorliegender Satzung soll der im Außenbereich befindliche Siedlungsbereich nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar geordnet werden. Zweck der Planung ist es daher, den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand durch eine kontrollierte Neubebauung erweitern zu können, eine weitere Zersiedelung jedoch planungsrechtlich zu unterbinden.

Das Gebiet 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 den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt. Für die Neubebauung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

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 kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Paar beeinflusst wird.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

2.2.1 *Niederschlagswasserversickerung*

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 (TRENGW) 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“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Da ein öffentliches Kanalnetz nicht vorhanden ist, muss die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen erfolgen (siehe Nr. 7 der Begründung).

2.3 Oberirdische Gewässer

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer. Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

2.3.1 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge starker Geländeneigung zum Baugebiet kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind bereits bei der Planung konstruktive Objektschutzmaßnahmen (Gebäudeöffnungen, Fenster etc.) vorzusehen.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung 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
Baurätin

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme