



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail (Ingrid.Goebl@friedberg.de)

Stadt Friedberg
z.Hd. Frau Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen:

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

Website: www.ira-alc-fdb.de

Aichach, 15. Jan. 2020

**Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der
Untezeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlage: 1 Stellungnahme des Kreisjugendamtes vom 08.01.2020

Sehr geehrte Frau Göbl,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.12.2019 haben Sie uns erneut zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Kreisjugendamt und den Kreisbaumeister um Stellungnahme gebeten. In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Kreisjugendamtes; die anderen Fachstellen haben keine Einwendungen erhoben.

Hinweis an die Verwaltung:

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

Christopher Bernhardt
Regierungsrat

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 - Wulfertshausen**

Flächennutzungsplan

mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 13

für das Gebiet „nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen“

mit Grünordnungsplan

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange des Landratsamtes Aichach-Friedberg**

Öffentlicher Belang

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

Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisjugendamt

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

Empfehlung des Kreisjugendamtes

Die Stadt/ weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohnheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch den Stadt gedeckt werden (vgl. Art. 5 BayKiBiG).

Empfehlenswert ist es daher, die städtebauliche Entwicklung auch in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

08.01.2020

Ort, Datum

Landratsamt Aichach-Friedberg
 Krisjugendamt -
~~Landratsamt Aichach-Friedberg - 96551 AICHACH~~
 Unterschrift, Dienstbezeichnung



**Bayerischer
Bauernverband**

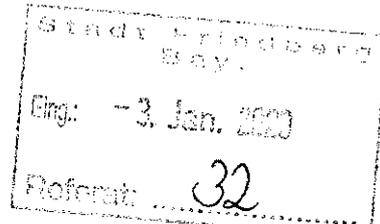
**Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Wolfgang Gutmann
Telefon: 0821 50228 114
Telefax: 0821 50228 149
E-Mail: Wolfgang.Gutmann@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 30.12.2019



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen; unsere Nachricht vom

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzellerstraße im Stadtteil Wulfertshausen der Stadt Friedberg

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planvorhaben teilen wir Ihnen mit, dass nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband aus unserer Sicht folgende Bedenken und Anregungen bestehen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens haben wir nach Rücksprache mit dem Ortsobmann als Träger öffentlicher Belange bereits am 29.08.2019 mit dem Schreiben von Herrn Gutmann Stellung genommen.

Im weiteren Vorgang des Verfahrens gab es ein Gespräch des Ortsobmannes mit Vertretern des Bau- und des Finanzreferates im Anfang Oktober 2019. Hier wurden verschiedene Vereinbarungen getroffen, auf die wir hier im Folgenden nochmal explizit verweisen möchten.

Verkehrssituation

Wie schon in vorherigen Stellungnahmen beschrieben, muss festgestellt werden, dass für die Zufahrt der hinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen einzig die Unterzeller Straße besteht.

Ein Umweg über Haberskirch steht in keinem vergleichbaren Maße, da hier ein Umweg von ca. 4 km eingeplant werden müsste. Mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen wäre dies nicht zumutbar.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass es im bereits jetzt bestehenden Baugebiet an der Unterzeller Straße immer wieder Probleme mit parkenden Fahrzeugen – besonders zu Erntezeiten gibt. Hierzu sind Fotos und andere Medien vorhanden, die auch im o.g. Gespräch gezeigt wurden und beweisen, dass eine Durchfahrt mit Erntemaschinen nur sehr schwer oder gar nicht möglich ist.

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg · Telefon 0821 50228-100 · Telefax 0821 50228-149

Aichach-Friedberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099
Augusta-Bank Augsburg · Konto 2 161 699 · BLZ 720 900 00 · IBAN: DE98 7209 0000 0002 1616 99 · BIC: GENO DE F1 AUB

Diesem Thema wurde auch in der Begründung auf Seite zehn unter Punkt 5.1. Verkehr, Rechnung getragen. Weiterhin ist für uns der landwirtschaftliche Begegnungsverkehr von Bedeutung. Für die Ausführungsplanung ist ein beidseitiges, absolutes Halteverbot in vorgenanntem Gespräch vereinbart worden. Auch die Ausweichsituation gegenüber von Baufeld 17 ist deshalb zu besprechen. Hier bitten wir um Beteiligung des BBV Ortsverbandes Wulfertshausen.

Grünanlagen

Wir weisen darauf hin, dass eine regelmäßige Pflege und ein Rückschnitt sowohl der Ortsrandeingrünung als auch der Bepflanzung entlang der Unterzeller Straße äußerst wichtig ist, um sowohl Schatteneinwirkung auf landwirtschaftliche Flächen als auch ein Hereinragen von Ästen in den Straßenraum zu vermeiden. Zur Vermeidung des letztgenannten, empfehlen wir einen Rückschnitt auf mind. 4,50m Höhe.

Verkehrinsel am östlichen Ende

Ein weiterer Punkt, der auch schon in der Stellungnahme vom 29.08..2019 bereits genannt wurde, ist die Verkehrinsel am östlichen Ende der Straße.

Wir wollen weiterhin das Ziel der Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang nicht mindern oder gar in Frage stellen, jedoch ist die Gestaltung der Verkehrinsel immer noch ein wichtiges Anliegen unsererseits.

Aus diesem Grund wäre aus unserer Sicht eine Ausgestaltung in der Art wichtig, dass Erntemaschinen mit einer Breite von 3,50m ohne Probleme die Insel (gegenüber Baufeld 4) passieren können. Flache, nicht scharfkantige Bordsteine sind notwendig, um im Bedarfsfall mit landwirtschaftlichen Maschinen die Verkehrinsel im Randbereich befahren zu können.

Uns ist bewusst, dass dies alles Themen der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplanes sind, jedoch bitten wir diese dort zu berücksichtigen und bei dieser Planung den Ortsverband mit einzubeziehen.

Bewertung der Ausgleichsflächen

Ein weiterer Punkt ist weiterhin die Bewertungsgrundlage für die Ausgleichsflächen die mit zu diesem Bebauungsplan gehören. Diese sind aus unserer Sicht fragwürdig. Hier wurde in einem besonders trockenen Jahr zur trockensten Zeit des Jahres die Bewertung über den Ausgleich erstellt. Ergebnis war, dass es sich zum Teil um einen Trocken- und extensiv bewirtschafteten Standort handelt. Diese Beurteilung ist unserer Sicht durch die extrem trockene Witterung im letzten Jahr bedingt und deshalb nicht repräsentativ. Eine Berücksichtigung der Witterungsumstände hätte erfolgen müssen.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass aufgrund einer extensiven Bewirtschaftung eine magere Vegetation auf den kartierten Flächen vorherrscht. Dies ist darauf zurück zu führen, dass die Bauwerber und auch die Grundstückseigentümer auf einen baldigen Baubeginn eingestellt waren. Deshalb wurde die Fläche selten gemäht und es konnte sich eine Blühfläche mit viel Kräuter- und Leguminosenanteil entwickeln. Auch wurde ein später Schnittzeitpunkt gewählt um möglichst wenig Arbeitsaufwand für diese Fläche zu investieren, da davon ausgegangen wurde, dass es einen baldigen Baubeginn gibt. Ebenfalls wurden keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen mehr durchgeführt, da diese aus ökonomischer Sicht nicht mehr sinnvoll waren.

Dass dies nun zu einer Bewertung als besonders wertvollen Standort führt, erscheint sehr fragwürdig. In den Vorjahren wurde die Fläche stets intensiv genutzt mit etwa drei bis vier Schnitten im Jahr mit

mineralischer und organischer Düngung und frühen Schnittzeitpunkten (Rispschieben). Eine solche Einstufung als Magerstandort würde folglich bedeuten, dass in solchen geplanten Gebieten - und auch auf allen anderen landwirtschaftlichen Flächen - möglichst intensiv bewirtschaftet werden muss, um nach wenigen Jahren extensiverer Nutzung solchen Bewertungen zu entgehen.

Insgesamt ruft diese Praxis ein Unverständnis bei den Landwirten vor Ort hervor. Es kann davon ausgegangen werden, dass künftig die Bereitschaft Flächen für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten bereitzustellen, auf Seiten der Landwirtschaft nicht steigen, sondern eher zurück gehen wird. Besonders, da die Endverkaufspreise für die einzelnen Baugrundstücke durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen und die erhöhten Erschließungsbeiträge stark ansteigen werden. Dies wirkt sich negativ auf alle Beteiligten aus - Bauwerber, die Stadt Friedberg und die Grundstückseigentümer.

Abschließend - und dies zeigt unsere Stellungnahme - sind wir auch weiterhin zur konstruktiven Mitarbeit an der Gestaltung dieses Vorhabens bereit und werden uns weiterhin einbringen. Der Ortsobmann Herr Michl hat mehrfach das Gespräch gesucht und auch schriftlich Stellung genommen. Wir bitten diese konstruktive Arbeit zu berücksichtigen. Wir bitten deshalb weiter, dass in der Ausführungsplanung der BBV-Ortsverband mit einbezogen wird, besonders wenn es um die Verkehrsführung geht.

Mit freundlichem Gruß



Wolfgang Gütman
Geschäftsführer



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER **Andreas Muschler**
TELEFONNUMMER **+49 821-456-23321 (Tel.)**
DATUM **16.01.2020**
BETRIFFT **Stadt Friedberg / Lkr. Aichach-Friedberg**
B-Plan 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Untertzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2020030, PN 256960

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2018144 vom 15.02.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Muschler

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

UStIdNr.: DE 814645282



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Stadt Friedberg
Ingrid Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Sandra Haupt
TELEFONNUMMER +49 831-2004603 (Tel.)
DATUM 15.02.2018
BETRIFFT Stadt Friedberg;
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der
Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2018144, PN 256960

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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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

UStIdNr.: DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 15.02.2018
Empfänger Stadt Friedberg
Blatt 2

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 bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Sandra Haupt