



# 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  
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-373  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: guenther.raab  
@lra-aic-fdb.de

Website: [www.lra-aic-fdb.de](http://www.lra-aic-fdb.de)

Aichach, 17.03.2020

## **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 11.03.2020

Sehr geehrte Frau Göbl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 07.02.2020 zu oben genannten Verfahren beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz und den Kreisbaumeister beteiligt. Die Stellungnahmen des Immissionsschutzes erhalten Sie in der Anlage.

Weitere Anregungen oder Bedenken der Bauleitplanung werden nicht vorgebracht.

### 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).

Mit freundlichen Grüßen



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. Stadt Friedberg**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan **Nr. 94** (Fassung vom 16.01.2020)  
für das Gebiet **„für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg-West“**

Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **13.03.2020** (§ 4 BauGB)

**2. Träger öffentlicher Belange**

Öffentlicher Belang

**Immissionsschutz**

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)  
**Untere Immissionsschutzbehörde; Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164**

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)

**Konflikt Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten.**

Rechtsgrundlagen

**BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); Verkehrslärmschutzverordnung; DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG**

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

**Auf die SN der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.04.2019 darf verwiesen werden.**

**In der Begründung unter Ziffer 4.4.6 wird dargelegt, warum aus Sicht der Stadt Friedberg auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, Schallschutzwände) verzichtet wird und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen) zum Einsatz kommen sollen.**

**Durch die unter §8 der Satzung entsprechend der angepassten schalltechnischen Untersuchung vom 21.11.2019 getroffenen Festsetzungen werden zumindest Gesundheitsgefährdungen für die Anwohner durch den hohen Verkehrslärm nun ausgeschlossen. Die Prüfung der Einhaltung dieser Festsetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.**

**Redaktioneller Fehler §8, Ziffer 2:** Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109:2016-07 R<sub>w, res</sub> = 40 dB. In diesen Bereichen müssen zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Aichach, 11. März 2020

  
Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

STADT FRIEDBERG  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Ingrid.Goebl@friedberg.de

Ihre Nachricht  
07.02.2020

Unser Zeichen  
4-4622-AIC-4736/2020

Bearbeitung +49 (906) 7009-145  
Dr. Kurt Nunn  
Kurt.Nunn@wwa-don.bayern.de

Datum  
27.02.2020

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

**Wasserwirtschaftliche Würdigung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 23.04.2019.

Unsere Stellungnahme wurde bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Patrizia Ernst  
Bauberrätin





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 Schürftgruben 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 (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“).

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

**REFERENZEN**

ANSPRECHPARTNER

Andreas Muschler

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23321 (Tel.)

DATUM

04.03.2020

BETRIFFT

Stadt Friedberg / Lkr. Aichach-Friedberg

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorgang 2020158

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 2019326 vom 16.04.2019 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, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

**Aufsichtsrat:** Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)

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

**Handelsregister:** Amtsgericht Bonn HRB 14190

**Sitz der Gesellschaft:** Bonn

**USt-IdNr.:** DE 814645262



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