LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-2/2

Ansprechpartner: Steffen Steiner/HP
Zimmer: 218
Telefon: 08251 92-325
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: steffen.steiner@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

I. Vorab per Mail (Markus.Griechbaum@opla-augsburg.de)
OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsentwicklung
und Stadtentwicklung
z. Hd. Herrn Griechbaum
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
863153 Augsburg

Aichach, 11.09.2020

Baugesetzbuch (BauGB);
Ortsrandsatzung „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs" der Stadt Friedberg im Stadtteil Bachern,
Beteiligung der Behörden nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 4 Plansätze i. R.
1 Stellungnahme des Verkehrswesens vom 24.08.2020

Sehr geehrter Herr Griechbaum,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.08.2020 beteiligten Sie uns zur Aufstellung der Ortsrandsatzung „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisbachs" der Stadt Friedberg im Stadtteil Bachern.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, den Kreisbaumeister, Wasserrecht, Naturschutz, Kreisjugendamt und die Kommunale Abfallwirtschaft beteiligt. Wir übersenden Ihnen die Stellungnahmen des Verkehrswesens mit der Bitte um Beachtung. Die anderen Fachstellen haben keine Einwände erhoben.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Präambel:
   Die Präambel ist hinsichtlich des BauGB nicht auf dem aktuellen Stand und daher anzupassen (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

2. Regelungsdichte:
   Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Denkbar sind hier lediglich einzelne Festsetzungen z.B. zu Grünflächen, Verkehrsflächen oder überbaubaren Flächen in Form von Baulinien bzw. Baugrenzen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34, Rn. 95). Im vorliegenden Fall entsteht jedoch eine Regelungsdichte,

die den zulässigen Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB überschreitet. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 13.03.2003, Az. 4 BN 20.03) sind die Festsetzungen einer Ortsrandsatzung auf die spezifische Zielsetzung der Satzung - den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen - zu beschränken. Andernfalls wäre die Satzung rechtswidrig und somit unwirksam.
Wir empfehlen zur Vermeidung dieser Rechtsfolge, die Festsetzungen entsprechend zu reduzieren.

3. Baugrenzenvermaßung im Süden
Nach Süden ist die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Zufahrt für die Landwirtschaft vermaßt. Zur späteren Nachprüfbarkeit wird empfohlen, die Breite der Zufahrt ebenfalls zu vermaßen.

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 der Satzung wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Christopher Bernhardt
Regierungsrat

14.09.20

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.	**Gemeinde Stadt Friedberg - Bachern**
	☐ für das Gebiet:
	☒ Ortsrandsatzung - Einbeziehungssatzung Nr. 2 für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eis(en)bachs" ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☐ Frist für die Stellungnahme: ☐ Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	**Träger öffentlicher Belange**
	Öffentlicher Belang **- Verkehrswesen -**
	Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Str. 9, 86551 Aichach, Tel. 08251/92-221
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

Hinweis:
Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn folgende Auflagen und Hinweise eingehalten werden:

- Die neue Zufahrt liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, im Gemeindeteil Bachern. Innerhalb diesem Bereich gilt die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.
- Die neue Zufahrt ist durch eine Pflasterzeile sichtbar von der Straße (St 2379) abzugrenzen.
- Auf dem Grundstück muss für Kraftfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit bestehen, damit aus Sicherheitsgründen ein Rückwärtsausfahren in den Verkehrsraum nicht stattfindet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt so auszuführen ist, dass das Sichtdreieck gem. RAST 06 freigehalten wird. Die Grundstückszufahrt ist von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.

Aichach, 24.08.2020	[redacted] Heinz Geiling

Polizeiinspektion Friedberg

Polizeiinspektion Friedberg • Postfach 13 41 • 86303 Friedberg

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Ihr Zeichen	MG / 20028	Telefon. 0821/323-1730	Datum: 13.08.2020
Ihre Nachricht vom	10.08.2020	Telefax: 0821/323-1740	Sachb.:Ortler, POK

KURZNACHRICHT

In der Sache:

➔ **STADT FRIEDBERG – EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“**

➔ **Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

(**X**) Kenntnisnahme und Verbleib

Stellungnahme:

( ) wird folgendes mitgeteilt:

(X) von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke an der Einmündung bzw. Grundstücksausfahrt, in Bezug auf Bebauung und Hecken, gemäß der RASt 06 wird hingewiesen.

Dienststellenleiter:
[redacted]
i.A. Karl Ortler
Polizeioberkommissar

Hausanschrift: Haagstraße 16, 86316 Friedberg
Postadresse: Postfach 13 41, 86303 Friedberg
Öffentliche Verkehrsmittel:
Telefon: 0821/323-1710
Telefax: 0821/323-1740
Internet: www.polizei.bayern.de/ppschw
eMail: pp-schw.friedberg.pi@baypol.bayern.de
Bankverbindung:
Bayer. Landesbank München
Kontonummer 1 279 282
Bankleitzahl 700 500 00

Wasserwirtschaftsamt
Donauwörth

WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per e-Mail
OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

markus.griechbaum@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	4-4622-AIC-23850/2020	+49 (906) 7009-333 Patrizia Ernst Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de	25.08.2020

Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB - Stadt Friedberg - EBS "Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Sachverhalt

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude auf einer Fläche, die sich aktuell im unbebauten Außenbereich im Anschluss an den Stadtteil Bachern darstellt.

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.

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 möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

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

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 <u>Abwasserbeseitigung</u>

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.2.1.1 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.

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
BOR‘in

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER Christian Weis
TELEFONNUMMER +49 821-456-23376 (Tel.)
DATUM 26.08.2020
BETRIFFT Stadt Friedberg / Lkr Aichach-Friedberg
Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet Östlich der Georgstr. u. westlich des Eisenbachs d. Gemeinde Bachern
Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorgang 2020585, PN

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.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 26.08.2020
Empfänger
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

Christian Weis

ZWECKVERBAND ZUR
WASSERVERSORGUNG DER ADELBURGGRUPPE
Körperschaft des öffentlichen Rechts

ADELBURGGRUPPE

ZV Adelburggruppe, Lantmarstraße 30, 86559 Landmannsdorf

Opla
Otto-Lindenmeyer-Str. 15 D
86153 Augsburg

Landmannsdorf, 10.09.2020

Es schreibt Ihnen: Herr Mayr/Frau Gruber

Tel: 08208/95 789-20/21

E-Mail: technik@adelburggruppe.de

Stadt Friedberg, Einbeziehungssatzung „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern
Ihre E-Mail vom 10. August 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wasserversorgung für den genannten Bereich ist sichergestellt.

Wir schließen an der bereits bestehenden Wasserleitung an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Gruber

Technischer Leiter: J. Mayr
Verwaltungsangestellte: A. Gruber

ADELBURGGRUPPE
Ihr Trinkwasserversorger
www.adelburggruppe.de