

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per Mail  
Architekturbüro  
Wolfgang Rockelmann  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Maria Nießner  
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-449  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: maria.niessner  
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 10.03.2022

**Baugesetzbuch – BauGB –;  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer  
Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekhert-  
straße sowie westlich der Griesbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**

**-Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §  
4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

Anlagen: 4 Plansätze i.R.  
1 Stellungnahme Immissionsschutz  
1 Stellungnahme Naturschutz  
1 Stellungnahme Kreisjugendamt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 03.02.2022 haben Sie uns zu dem oben genannten Verfahren der Stadt Friedberg beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Naturschutz, Wasserrecht, Kreisjugendamt und den Kreisbaumeister beteiligt. Die Stellungnahmen, soweit eine abgegeben wurde, erhalten Sie anbei.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Satzungstext

Bei dem Satzungstext wird zweimal die Anwendung der Baunutzungsverordnung aufgeführt (vor § 1 und bei § 1 Abs. 4). Wir empfehlen, die Baunutzungsverordnung einmal in der Präambel aufzunehmen und die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. S. 3786) zu zitieren.

2. Begründung

Wir empfehlen, die Anwendung des Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB genauer zu begründen und dabei auf die Größe der Grundfläche des Gebietes einzugehen.



3. Baugrenzen

Bei den Planzeichnungen empfehlen wir, auch auf den Grundstücken nördlich der Frühlingsstraße die Abstände der Baugrenzen zwischen den Baufeldern und zur Straße zu bemaßen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Nießner

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB; § 13 b Bau GB)

**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.

<b>1.</b>	<b>Stadt Friedberg</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <b>Nr. 80, 2. Änderung</b> (Fassung vom 27.01.2021) für das Gebiet <b>„südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg“</b>
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>04.03.2022</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)
	<b>konkretere Festsetzungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen bei den Tiefgaragenausfahrten und</li> <li>- Zum Schallschutz der Außenfassaden der geplanten Gebäude vor Lärmeinwirkungen (Schienenlärm, Tiefgaragenlärm)</li> </ul>
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen  <b>BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); VerkehrslärmschutzV (16. BImSchV); DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG, TA Lärm</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
	<b>Vorschläge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung des Satzungstextes unter § 2 Nr. 10: „ ... Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- zu treffen.“</li> <li>- Ergänzung des Satzungstextes unter § 3 Nr. 5: „ ... ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmauswirkungen (Tiefgarage) sowie südlich der Frühlingstraße den Lärmeinwirkungen (Schienenverkehr) sowie darauf basierend der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- für die Außenfassaden vorzulegen.“</li> <li>- Immissionsfachlich günstige Eingrenzung der Lage von Tiefgaragen-Ausfahrten</li> </ul>

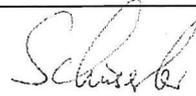
2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sollte die Einhaltung der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau – in der jeweils aktuellen Fassung gefordert werden (z.B. für Freistellungsverfahren).**

**Die Lage der Ausfahrt(en) von Tiefgaragen ist derzeit nicht festgelegt. Aus immissionsfachlicher Sicht können je nach Lage aufgrund der hohen Zahl der TG-Stellplätze erhebliche Blendwirkungen auf die gegenüberliegenden Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden. Die Lage sollte insofern bereits im Bebauungsplan möglichst günstig eingeschränkt werden.**

Aichach, 22.02.2022



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

# 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.

<b>1</b>	<b>Stadt Friedberg</b>
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 80 – 2. Änderung für das Gebiet „Südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie östlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 04.03.2022 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

**2 Träger öffentlicher Belange**

	Landratsamt Aichach-Friedberg -untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 9 86551 Aichach
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)  Naturschutz und Landschaftspflege
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. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung  
4 nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

### 1. Aussagen zum Artenschutz

In der Bekanntmachung vom 18.01.2022 ist angegeben, dass der Stadt derzeit keine umweltbezogenen Belange vorliegen.

Das trifft jedoch nur für das Änderungsverfahren selbst zu, nicht aber für Aussagen über den überplanten Bereich insgesamt.

Im Herbst 2020 erfolgte bei der unteren Naturschutzbehörde eine Mitteilung der für den Landkreis Aichach-Friedberg zuständigen Mitarbeiterin der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Südbayern, Frau Annika Lustig über das Vorhandensein von Lebensstätten von Mauerseglern (*Apus apus*) und verschiedenen ebenfalls unter besonderem Artenschutz stehenden heimischen Fledermausarten an und um die bestehenden und zum Abbruch vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in der Frühlingstraße.

Der daraufhin aufgenommene Kontakt zwischen UNB, Stadt Friedberg und der Baugenossenschaft Friedberg eg resultierte in der Beauftragung von Frau Lustig zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Konzepts durch die Baugenossenschaft Friedberg eg.

Das Ziel des Konzepts ist, unter Einbeziehung einer Bauzeitenregelung, entsprechend frühzeitig durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen und ggf. der Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 6 BNatSchG, die Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von § 44, 45 BNatSchG (s. dazu auch die naturschutzfachliche SN zum Bauvorhaben F-2020-184 vom 15.02.2021).

Nach Kenntnisstand der UNB wurde bislang das Endgutachten aufgrund der noch fehlenden Beauftragung dieses Endgutachtens durch die Baugenossenschaft Friedberg eg noch nicht fertig gestellt.

Auf Nachfrage teilte die höhere Naturschutzbehörde mit, dass diesbezüglich bislang auch kein Antrag zur Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 6 BNatSchG gestellt worden sei.

Um entsprechende artenschutzrechtliche Verstöße, insbesondere bei der beim geplanten Abbruch der bestehenden Häuser nicht zu verhindernden Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu verhindern, ist es neben einer möglichst schonenden Bauzeitenregelung zwingend erforderlich entsprechende Ersatzquartiere für die betroffenen Arten vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen dauerhaft bereit zu stellen, damit ein ausreichend großes Zeitfenster für die Annahme der neuen Quartiere durch die lokalen Populationen besteht.

Darüber hinaus möglicherweise erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmen sind entsprechend rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 2. Naturschutzbelange im Verfahren nach § 13b BauGB

Die in § 13a BauGB genannten Verfahrensvereinfachungen umfassen u. a. den Verzicht auf eine Umweltprüfung und den Verzicht auf die naturschutzrechtliche Kompensation nach der Eingriffsregelung. Wir bitten jedoch zu beachten, dass die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB genannte Vermeidung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen (Minimierung) dabei nicht entfällt. Auch die weiteren Vorschriften des Naturschutzrechts und hier insbesondere des besonderen Artenschutzes (siehe Ziffer 1 dieser Stellungnahme) sind im beschleunigten Verfahren weiterhin zu beachten. Die planende Gemeinde bleibt auch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a BauGB verpflichtet, Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, auch in Bezug auf das weiterhin anwendbare Minimierungsgebot. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist dabei ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dabei ist die Beeinträchtigung als schwerer anzusehen, wenn mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben.

Die Stadt muss also auch im vereinfachten Verfahren die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einbeziehen. Ein Ermittlungsdefizit i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB liegt vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss dennoch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes hier insbesondere des besonderen Artenschutzes enthalten sein. Eine unzureichende Ermittlung der Naturschutzbelange kann zu einem materiellen Fehler in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Da in der vorliegenden Bebauungsplanänderung wie bereits aufgeführt keine Angaben zum besonderen Artenschutz enthalten sind, bleibt diese Änderung des Bebauungsplans, auch wenn sie auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entwickelt wird und dem entsprechend Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen würden, bleibt hinter den oben beschriebenen, nach wie vor geltenden, rechtlichen Anforderungen zurück. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde liegt bei vorliegendem Bebauungsplan eine unzureichende Bearbeitung der Naturschutzbelange mit entsprechenden Konsequenzen für die Abwägung vor. Wir empfehlen daher eine Überarbeitung mit besonderer Beachtung des Minimierungsgebotes, insbesondere bzgl. Belangen des besonderen Artenschutzes.

Rechtsgrundlagen

Art 141 BV

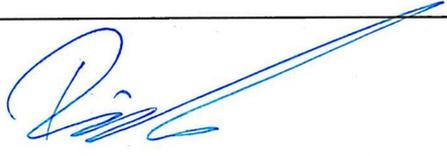
§§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB

§§ 1, 2, 3, 18, 21, 44 ff BNatSchG

Art 1, 4 und 23 BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Aichach, 03.03.2022 Ort, Datum	 Franz Rieber Unterschrift, Dienstbezeichnung
-----------------------------------	---

Landratsamt Aichach-Friedberg  
63 - 1734- 2/2.2.2

Aichach, 03.03.2022

**In Ausfertigung**

an das  
Sachgebiet 41  
- Bauleitplanung -

im Hause

# 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

Flächennutzungsplan

mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 80

für das Gebiet 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wifertshäuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

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

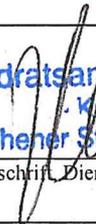
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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 die 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.

11.07.2022  
Ort, Datum

  
Landratsamt Aichach-Friedberg  
Kreisjugendamt  
Münchener Straße 9 · 86551 AICHACH  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

**Von:** [Nießner Maria](#)  
**An:** [Fendt, Michaela](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 80 "Gebiet südlich der Wiffertshuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Eckherstraße sowie westlich der Griesbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg  
**Datum:** Freitag, 18. März 2022 14:22:53  
**Anlagen:** [image005.png](#)  
[image006.png](#)

---

Hallo Frau Fendt,

mit Schreiben vom 10.03.2022 haben wir zu o. g. Bebauungsplan Stellung genommen. Wir haben Ihnen empfohlen, die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. S. 3786) zu zitieren. Aktuelle Recherchen haben ergeben, dass sich in unserem Gesetzestext ein Druckfehler befindet und wir Ihnen leider das falsche Bekanntmachungsdatum genannt haben. Grundlage Ihres Bebauungsplanes sollte die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786) sein.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Nießner



**Bauordnung,  
Bauleitplanung und Denkmalschutz**  
Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Maria Nießner  
Telefon: 08251 92-449  
Telefax: 08251 92-480449

E-Mail: [maria.niessner@lra-aic-fdb.de](mailto:maria.niessner@lra-aic-fdb.de)  
Website: [www.lra-aic-fdb.de](http://www.lra-aic-fdb.de)

---

A2



LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Aktenzeichen: 5.1-1 22-0225

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. Februar 2022

**Stadt Friedberg,  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshäuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg  
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 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.

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.

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).

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Happach'.

Christian Happach

**A3**

**Betreff:** AW: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

**Von:** "Mayer, Werner ERSD-P-Z" <W.Mayer@lew-verteilnetz.de>

**Datum:** 07.03.2022, 13:44

**An:** "ab@rockelmann.de" <ab@rockelmann.de>

**Kopie (CC):** "Aigner, Andreas ERSD-P-Z" <Andreas.Aigner@lew-verteilnetz.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg in der Fassung vom 27.01.2022 haben wir keine generellen Einwände.

Die Stromversorgung für das Wohngebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.

Sollten Mehrfamilienhäuser mit höherem Leistungsbedarf entstehen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Wohngebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Werner Mayer**

LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Netzbetrieb Zentral

Am Stadtbach 2

89312 Günzburg

T intern 88-384

T extern +49-8221-911-384

<mailto:w.mayer@lew-verteilnetz.de>

[www.lew-verteilnetz.de](http://www.lew-verteilnetz.de)

**LEW Verteilnetz GmbH**, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg; Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Markus Litpher; Geschäftsführer: Manfred Lux, Josef Wagner; Sitz der Gesellschaft: Augsburg; Handelsregister HRB 20929, Registergericht: Amtsgericht Augsburg; USt-IdNr. DE 240432124

*Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken prüfen Sie bitte, ob dies wirklich nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an.*



Polizeiinspektion Friedberg \* Postfach 1341 \* 86303 Friedberg

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 07.02.2022	Sachbearbeitung durch: Ortler, PHK	Telefon / Fax: 0821 323 - 1730 / - 1740	Datum: 08.02.2022
Unser Zeichen:	E-Mail: pp-swn.friedberg.pi@polizei.bayern.de		

### Kurznachricht

In der Sache:

- ➔ **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**
- ➔ **Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Kenntnisnahme und Verbleib

### Stellungnahme:

wird folgendes mitgeteilt:

von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Tiefgaragenzu- und abfahrt, sowie der Grundstückszu- bzw. ausfahrten darf gem. der RASt 06, auf die Freihaltung der Sichtdreiecke, in Bezug auf Bebauung bzw. Bewuchs hingewiesen werden.

Dienstgebäude:  
Haagstraße 16  
86316 Friedberg

Haltestelle:

Telefon: 0821 323-1710  
Telefax: 0821 323-1740  
E-Mail: pp-swn.friedberg.pi@polizei.bayern.de  
Internet: <http://www.polizei.bayern.de/schwaben>

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ortler', written in a cursive style.

Ortler  
Polizeihauptkommissar

DB AG - DB Immobilien • Barthstr. 12 • 80339 München

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Barthstr. 12  
80339 München  
[www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien)

Frau Lina Dailidenaite  
+49 89 1308 84289  
[lina.dailidenaite@deutschebahn.com](mailto:lina.dailidenaite@deutschebahn.com)

Allgemeine Mail-Adresse:  
[ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Zeichen: **TÖB-BY-22-126486**

10.03.2022

~~im Zeichen / im Schreiben vom: Fachbereich 5 - 010/102 / vom 26.01.2021~~

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshäuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße der Stadt Friedberg**  
**Geltungsbereich: Gemarkung Friedberg, Fl. Nr.: 887/2 (TF), 887/5 (TF), 887/7, 887/13, 887/14, 887/15 und 887/16 und 632/8 (TF)**  
**Bahnstrecke 5382 / Ingolstadt – Augsburg-Hochzoll / ca. 58,43 – 58,63 Bahn-km / I. d. Bahn**  
**Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Rockelmann,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung den nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweisen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

## 1. Infrastrukturelle Belange

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Daniela Gerd tom Markotten  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

**Unser Anliegen:**





Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Wir weisen darauf hin, dass die Bauarbeiten grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden müssen. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage nicht zugestimmt werden.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130 „Streckenquerschnitte auf Erdkörper“ und 836.xxxx „Erdbauwerke planen ...“ zulässig. Insbesondere verweisen wir auf die Richtlinie 836.4301.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.



Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. So weit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).



Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

## **2. Immobilienrelevante Belange**

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag nicht geprüft, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

## **3. Sonstiges**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik**  
**Kriegsstraße 136**  
**76133 Karlsruhe**

**Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986**  
**E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)**  
**Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)**

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



5/5

Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
DB AG - DB Immobilien

Antje  
Schönheiter  
i. V. Digital unterschrieben  
von Antje Schönheiter  
Datum: 2022.03.10  
12:31:14 +01'00'

Lina  
Dailidenaite  
i. A. Digital unterschrieben  
von Lina Dailidenaite  
Datum: 2022.03.10  
10:41:12 +01'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiter:innen (Vor- und Nachname, Unterschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

\*\*\* **NEU bei DB Immobilien** \*\*\*

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



**DEUTSCHE TELEKOMTECHNIK GMBH**  
Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Wolfgang Rockelmann Architekt und  
Kollegen  
Jesuitenstr. 5  
86316 Friedberg

**REFERENZEN**

ANSPRECHPARTNER

Christian Weis

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23376 (Tel.)

DATUM

03.03.2022

BETRIFFT

Stadt Friedberg / Lkr Aichach-Friedberg

B-Plan Nr. 80 Südlich der Wiffertshäuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße u. südlich der Trefflerstraße

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB  
Vorgang 2022133, 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:

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

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

**Hausanschrift:** Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PT123, 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 03.03.2022  
Empfänger  
Blatt 2

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit 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

Christian Weis

**A7**

**Betreff:** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 in Friedberg - Unser Zeichen: Vorgang 00617/2022

**Von:** HT-P-L Liegenschaften <liegenschaften@sw-augsburg.de>

**Datum:** 14.03.2022, 11:08

**An:** "ab@rockelmann.de" <ab@rockelmann.de>

**Kopie (CC):** Biedermann Jürgen <Juergen.Biedermann@sw-augsburg.de>

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 07.02.2022.

Seitens der Stadtwerke Augsburg besteht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg folgende Anmerkung:

Um eine PKW-arme Bebauung zu ermöglichen, sollte in diesem Baugebiet die geltende Stellplatzsatzung um folgende Regel erweitert werden:

Ein Teil der oberirdischen Besucher-Parkplätze kann an einen Carsharing-Anbieter vermietet werden. Mobilitätskonzepte, die die Anschaffung eines eigenen PKWs ersparen, sollten entsprechend ihrer Wirksamkeit senkend auf den Bau der notwendigen Stellplätze angerechnet werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Biedermann, Tel.: 0821 / 6500-5680, E-Mail:

[juergen.biedermann@sw-augsburg.de](mailto:juergen.biedermann@sw-augsburg.de).

Seitens der Stadtwerke Augsburg bestehen keine weiteren Anmerkungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80.

Freundliche Grüße

i. A.  
Thomas Fink  
Kfm. Sachbearbeiter

Stadtwerke Augsburg Holding GmbH  
Liegenschaften (HT-P-L)  
Hoher Weg 1  
86152 Augsburg

Tel.: 0821 6500-5286  
E-Mail: [liegenschaften@sw-augsburg.de](mailto:liegenschaften@sw-augsburg.de)  
E-Mail: [thomas.fink@sw-augsburg.de](mailto:thomas.fink@sw-augsburg.de)  
[www.sw-augsburg.de](http://www.sw-augsburg.de)

### Immer an deiner Seite

Geschäftsführer: Dr. Walter Casazza, Alfred Müllner  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Oberbürgermeisterin Eva Weber  
Registergericht Augsburg HRB 18093

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Unsere Datenschutzerklärung und diesbezügliche Hinweise finden Sie zum Nachlesen in der jeweils aktuellen Fassung auf unserer Homepage unter <https://www.sw-augsburg.de/datenschutz/>

**P**

Bitte helfen Sie mit unsere Umwelt zu schützen. Drucken Sie diese Email nur dann aus, wenn es unbedingt notwendig ist.

**Betreff:** AW: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 in Friedberg - Unser Zeichen: Vorgang 00617/2022

**Von:** HT-P-L Liegenschaften <liegenschaften@sw-augsburg.de>

**Datum:** 22.03.2022, 09:17

**An:** "ab@rockelmann.de" <ab@rockelmann.de>

**Kopie (CC):** Schaller Herbert <Herbert.Schaller@swa-netze.de>

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

seitens der Stadtwerke Augsburg ist zusätzlich zu unserer Stellungnahme vom 14.03.2022 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 in Friedberg folgender wichtiger Hinweis zu beachten:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 887/13 der Gemarkung Friedberg verlaufen Gasleitungen der swa Netze GmbH. Da auf dem Grundstück eine Neubebauung angedacht ist, muss bei den Bauarbeiten darauf Rücksicht genommen werden.

Alternativ können die Leitungen ggf. auf Kosten des Vorhabenträgers in die öffentliche Verkehrsfläche umgelegt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Schaller, Tel.: 0821 / 6500-8506, E-Mail: [herbert.schaller@swa-netze.de](mailto:herbert.schaller@swa-netze.de).

Freundliche Grüße

i. A.  
Thomas Fink  
Kfm. Sachbearbeiter

Stadtwerke Augsburg Holding GmbH  
Liegenschaften (HT-P-L)  
Hoher Weg 1  
86152 Augsburg

Tel.: 0821 6500-5286  
E-Mail: [liegenschaften@sw-augsburg.de](mailto:liegenschaften@sw-augsburg.de)  
E-Mail: [thomas.fink@sw-augsburg.de](mailto:thomas.fink@sw-augsburg.de)  
[www.sw-augsburg.de](http://www.sw-augsburg.de)

### Immer an deiner Seite

Geschäftsführer: Dr. Walter Casazza, Alfred Müllner  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Oberbürgermeisterin Eva Weber  
Registergericht Augsburg HRB 18093

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Unsere Datenschutzerklärung und diesbezügliche Hinweise finden Sie zum Nachlesen in der jeweils aktuellen Fassung auf unserer Homepage unter <https://www.sw-augsburg.de/datenschutz/>



Bitte helfen Sie mit unsere Umwelt zu schützen. Drucken Sie diese Email nur dann aus, wenn es unbedingt notwendig ist.

**A8** **Betreff:** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg  
**Von:** [REDACTED]  
**Datum:** 12.03.2022, 06:28  
**An:** ab@rockelmann.de  
**Kopie (CC):** [REDACTED]

[REDACTED]  
Bund Naturschutz in Bayern  
Ortsgruppe Friedberg  
[REDACTED]  
[REDACTED]

An das  
Architekturbüro  
Wolfgang Rockelmann  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

### **Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern Ortsgruppe Friedberg zur**

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

- Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB –

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die Öffentlichkeitsbeteiligung und bedanken uns für die Anfrage.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen seitens des Bundes für Umwelt und Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Friedberg keine wesentlichen Einwendungen.

In der Satzung §3 (Textliche Hinweise), 2. (Natur- und Artenschutz) sollte der Satz:

„Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden.“ So geändert werden: „Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sind ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel einzusetzen.“

Es wird vorgeschlagen, bei der Planung der Grünflächen für die 20 % der Freiflächen, die nicht als robuste Rasenflächen ausgeführt werden müssen, die Kriterien für naturnahe Gärten der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu berücksichtigen:

[https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/gartenakademie/dateien/brosch%C3%BCre\\_bayern\\_bluet-naturgarten.pdf](https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/gartenakademie/dateien/brosch%C3%BCre_bayern_bluet-naturgarten.pdf) (siehe auch Anhang).

Mit freundlichen Grüßen

Maria Voigt

Vorsitzende der Ortsgruppe Friedberg des BUND Naturschutz in Bayern

— Anhänge: —

---

broschüre\_bayern\_blueht-naturgarten-LWG.pdf

387 KB