

# LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

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, 23.06.2022

**Baugesetzbuch – BauGB –;  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshäuser  
Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der  
Ekhardtstraße 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**

Anlage: 1 Stellungnahme Staatliches Abfallrecht (E-Mail vom 23.06.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

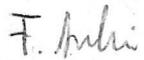
mit Schreiben vom 30.05.2022 haben Sie uns zu dem oben genannten Verfahren der Stadt  
Friedberg beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz,  
Naturschutz, Kreisjugendamt, den Kreisbaumeister und das Staatliche Abfallrecht beteiligt. Von  
der Fachstelle Staatliches Abfallrecht wurde eine Stellungnahme abgegeben, die Sie anbei  
erhalten.

Die Stellungnahme des Naturschutzes wird von der Fachstelle selbst nachgereicht.

Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Franziska Artini  
Regierungsrätin

## Nießner Maria

---

**Von:** Nußstein Philipp  
**Gesendet:** Donnerstag, 23. Juni 2022 11:57  
**An:** Nießner Maria  
**Cc:** Gerstmair Kirsten  
**Betreff:** Abfallrechtl. Stellungnahme zum BLP Nr. 80 der Stadt FDB

Hallo Frau Nießner,

aufgrund des geotechnischen Berichts von ENSA empfehle ich, den Abschnitt „Altlasten“ (§ 3 Textliche Hinweise Nr. 8) wie folgt zu ändern:

### 8. Altlasten

Im Geotechnischen Bericht der ENSA W. Schroll + Partner GmbH vom 20.01.2020 wird ausgeführt, dass bei sechs Kleinrammbohrungen anthropogenes Auffüllmaterial mit geringen Fremdbestandteilen sowie Verbrennungsrückstände (Asche) festgestellt wurden. Sollten bei den Aushubarbeiten diese anthropogenen Auffüllungen angetroffen werden, ist der Aushub mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen, die Auffüllungen anschließend gemäß der Richtlinie LAGA PN 98 zu beproben, um eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. eine gemeinwohlverträgliche Beseitigung zu gewährleisten. Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Philipp Nußstein

LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG



---

**Immissionsschutz | Abfall- und Bodenschutzrecht**  
Postanschrift: Münchener Straße 9 | 86551 Aichach  
Dienstgebäude: Werlbergerstraße 32 | 86551 Aichach

Philipp Nußstein  
Telefon: 08251 92-345  
Telefax: 08251 92-480 345

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

---



**LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG**

EINGANG Abt. 31  
30. Juni 2022  
Stadt Friedberg  
Baureferat - Untere Bauaufsicht-

Landratsamt Aichach-Friedberg • Postfach 13 40 • 86544 Aichach

Stadt Friedberg  
Bay.  
Eing.: 29. Juni 2022  
Referat: *32 y*

Aktenzeichen:  
6102-1/2  
Aichach, 24. Juni 2022  
Ansprechpartner:  
Irene Altmann  
Zimmer: 219  
Tel.: 08251/92-328  
Fax: 08251/92-375  
E-Mail: irene.altmann@lra-aic-  
fdb.de

An die  
Stadt Friedberg  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

30. JUNI 2022  
*Sy Abt. 32*

Landratsamt Aichach-Friedberg  
- Baureferat -  
28. Juni 2022

**Kurzmitteilung**

**Baugesetzbuch – BauGB-;**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wifertshäuser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Griesbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**  
“

**Mit der Bitte um**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme. | <input type="checkbox"/> Ausfüllung und Rücksendung |
| <input type="checkbox"/> weitere Veranlassung      | <input type="checkbox"/> Mitteilung des Sachstandes |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges                 | <input type="checkbox"/>                            |

**Anlagen:**

1 Stellungnahme des Naturschutzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 23.06.2022 dürfen wir Ihnen die Stellungnahme des Naturschutzes übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

*I. Altmann*

Irene Altmann

Münchener Straße 9  
86551 Aichach

**Öffnungszeiten:**

Mo., Di. und Mi.  
7.30 – 12.30 Uhr und  
14.00 – 16.00 Uhr

Do. 7.30 – 12.30 Uhr  
und 14.00 – 18.00 Uhr

Fr. 7.30 – 12.30 Uhr

**Wir empfehlen Ihnen,  
Termine zu vereinbaren.**

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

EINGANG Abt. 31  
30. Juni 2022  
Stadt Friedberg  
Baureferat - Untere Bauaufsicht -

## 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

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<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 15.06.2022 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 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 nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

### 1. Aussagen zum Artenschutz

Ergänzend zur letzten naturschutzrechtlichen Stellungnahme vom 03.03.2022 ist nun folgendes festzustellen.

Das abschließende artenschutzrechtliche Gutachten zur Beurteilung der lokalen Mauerseglerpopulation sowie der lokalen Fledermaus-Population wurde zwischenzeitlich erstellt. Die entsprechenden Ausführungen von Frau Dipl. Biol. Anika Lustig von der Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern – einschließlich der Darstellungen, welche Ausgleichsmaßnahmen bereits zur Vermeidung von Verstößen gegen die einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits umgesetzt wurden bzw. welche noch umzusetzen sind - wurden den Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahren beigelegt, jedoch nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs übernommen.

Im Bebauungsplanentwurf werden lediglich in den nicht verbindlichen Hinweisen einzelne Aspekte wie etwa das Beachten der Brutzeits bei der Baufeldräumung bzw. dem Abriss der alten Häuser aufgeführt.

Ergänzt wird dies mit der allgemeinen Feststellung, dass artenschutzrechtliche Ausnahmen im Bauvollzug rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen sein werden.

In der Beschlussvorlage vom 12.05.2022 zur Beratung über die zuvor eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ist dazu noch ergänzend angemerkt, dass eben jene artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erst bei den konkreten bauordnungsrechtlichen Maßnahmen wie z. B. dem Rückbau von Gebäuden eintreten würden und nicht bei der bauplanungsrechtlichen Aufstellung des Bebauungsplans.

Dieser Auffassung, nachdem artenschutzrechtliche Probleme erst im Rahmen einzelner Bauanträge zu lösen sind, ist wie bereits in der letzten naturschutzrechtlichen Stellungnahme vom 03.03.2022 folgendes entgegenzuhalten:

Aufgrund der Anforderungen, die insbesondere § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB an das Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren eines Bebauungsplans stellt, sind bereits auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung voraussichtliche Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen.

Gleichermaßen sind, wenn möglich, Wege aufzuzeigen, wie diese voraussichtlichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. zumindest minimiert und überwunden werden können.

EINGANG Abt. 31

Im vorliegenden Fall ist es u. E. unstrittig, dass bei der Umsetzung der vorgesehenen Planung, konkret bei den dafür erforderlichen Baufeldräumungen sowie bei den Rückbauten, negative artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen werden. Gleichzeitig geht aus den Aussagen des Gutachtens von Frau Lustig eindeutig hervor, dass die Wahrscheinlichkeit von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei einer rechtzeitigen Umsetzung der von ihr vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, mit Ausnahme von bei den Bauarbeiten nie auszuschließbaren Verletzungen bzw. Schädigungen von Einzeltieren, auf ein vertretbares Restrisiko beschränkbar ist.

Da in den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die bei Beschluss dieser Änderung rechtsverbindlich werden würden, trotz zwischenzeitlich vorliegenden fachlichen Aussagen noch keine Angaben zu den erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen enthalten sind, bleibt der aktuelle Änderungsentwurf des Bebauungsplans daher nach wie vor noch hinter den 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. (s. dazu auch die ausführlicheren Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 03.03.2022)

Bezüglich des im aktuellen Bebauungsplanentwurfs enthaltenen Hinweises unter § 3 Nr. 2

„Erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmen werden im Bauvollzug rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen sein.“

ist nach Rücksprache mit der höheren Naturschutzbehörde vorsorglich anzumerken, dass die Erteilung einer beantragten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG nur dann rechtlich möglich ist, wenn keine zumutbaren Alternativen mehr gegeben sind. Die Durchführung von CEF bzw. FCS Maßnahmen stellen in diesem Zusammenhang nicht nur eine zumutbare Alternative dar. Sofern diesbezüglich artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge gestellt werden sollten, haben diese – unabhängig von ihrer fachlichen Zulässigkeit, aus verwaltungsrechtlicher Sicht nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn zuvor eben jene zumutbaren Alternativen ausgeschöpft bzw. umgesetzt worden sind.

Rechtsgrundlagen

Art 141 BV

§§ 1, 1a, 2, 9, 13 & 13a BauGB

§§ 1, 2, 3, 18, 21, 44 ff BNatSchG

Art 1, 4 und 23 BayNatSchG

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

### Lösungsansätze

Um die Umsetzung dieser sowohl aus verwaltungsrechtlicher und insbesondere auch aus artenschutzfachlicher Sicht eindeutig vorzuziehenden Lösung sicherzustellen, empfehlen wir die im Gutachten vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf als verbindliche Festsetzungen mit aufzunehmen.

Inhaltlich wäre es aus unserer Sicht ausreichend auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu verweisen und die darin vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vorzuschreiben wobei auf den erforderlichen zeitlichen Vorlauf bzw. Zeitplan bei der Umsetzung der CEF Maßnahmen gesondert hingewiesen werden sollte.

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

Aichach, 23.06.2022  
Ort, Datum

  
Franz Rieber  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

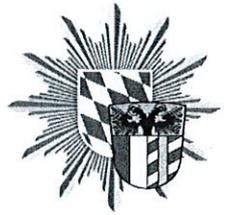
Landratsamt Aichach-Friedberg  
63 - 1734- 2/2.2.2

Aichach, 23.06.2022

### In Ausfertigung

an das  
Sachgebiet 41  
- Bauleitplanung -

im Hause



Polizeiinspektion Friedberg \* Postfach 1341 \* 86303 Friedberg

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5

86316 Friedberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 03.06.2022	Sachbearbeitung durch: Ortler, PHK	Telefon / Fax: 0821 323 - 1730 / - 1740	Datum: 17.06.2022
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,

es darf auf die polizeiliche Stellungnahme vom 08.02.2022 verwiesen 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

Ortler  
Polizeihauptkommissar



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 over the printed name.

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-22-135602**

24.06.2022

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom: E-Mail von Hr. Rockelmann / vom 03.06.2022

**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

**Dennis  
Trobisch**  
i. V.

Digital unterschrieben  
von Dennis Trobisch  
Datum: 2022.06.24  
13:36:25 +02'00'

**Lina  
Dailidenaite**  
i. A.

Digital unterschrieben  
von Lina Dailidenaite  
Datum: 2022.06.24  
12:47:38 +02'00'

+++ 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>





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**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 08.06.2022  
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 – 2. Änderung  
Vorgang 2022384

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 2022133 vom 03.03.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

**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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**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

---

**Von:** Voigt Maria <[REDACTED]>  
**Datum:** 29. Juni 2022 um 08:25:03 MESZ  
**An:** Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen <ab@rockelmann.de>  
**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**

An das Architekturbüro  
Wolfgang Rockelmann  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die Öffentlichkeitsbeteiligung und bedanken uns für die Anfrage.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Wir haben keine weiteren Anmerkungen.

Wir legen aber darauf Wert, dass der Schutz der Mauerseglerkolonie mit absoluter Priorität unter fachlicher Leitung der UNB beachtet wird.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass es insgesamt günstig wäre, wenn nicht vor Beendigung der Planungen im entsprechenden Gebiet Fakten geschaffen werden( zum Beispiel Grünbereiche inklusive Gehölze entfernt werden).

Mit freundlichen Grüßen

Maria Voigt  
Ortsgruppe Friedberg

[REDACTED]  
86316 Friedberg





WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

Wolfgang Rockelmann  
Architekt  
Jesuitengasse 5  
86316 Friedberg

ab@rockelmann.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-AIC-16838/2022

Bearbeitung +49 (906) 7009-333  
Susan Aktas  
Susan.Aktas@wwa-don.bayern.de

Datum  
21.06.2022

**1606-4/ 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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

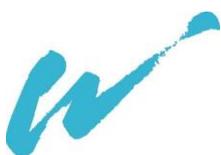
zu o. g. 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

**Wasserwirtschaftliche Würdigung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes (Rückbau von sechs sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern und an deren Stelle eine Neubebauung mit sechs größeren Stadthäusern) bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Sonstige Hinweise für die Stadt, Planer und Bauherren:

- Neue Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:  
[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)  
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:  
[Naturnahe Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung \(bayern.de\)](https://www.naturnahe-regenwasserbewirtschaftung.de)



- Klimaanpassung vor Ort:  
[Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen \(bayern.de\)](http://Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen (bayern.de))

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Susan Aktaş  
BR'in

Verteiler:  
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme