

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Architekturbüro Rockelmann
Wolfgang Rockelmann
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
29.10.2021

UNSERE ZEICHEN
P-2021-5877-1_S2

DATUM
17.11.2021

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11
für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und
nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Hubert Fehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-7-7632-0067 „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“. Zudem zeichnet sich das nähere und weitere Umfeld durch eine enorme Dichte an Bodendenkmälern aus, weshalb auch im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten sind. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der im vorliegenden Entwurf

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept,

Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Geschäftszeichen:
24-4622.8092-30/1

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
Wolfgang Rockelmann
Architekt
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeiter/in: Michael Carle	Telefon: (0821) 327- 2118	Augsburg, 17. November 2021
E-Mail-Adresse: michael.carle@reg-schw.bayern.de	Telefax: (0821) 327- 12118	Zum Schreiben/Anruf vom 29. Oktober 2021

Anlagen:

☒ Zutreffendes ist *links* angekreuzt

- 1 ☐ **Flächennutzungsplan** ☐ Änderung ☐ **sonstiges baurechtliches Verfahren**
☒ **Bebauungsplan** ☐ Änderung

Nummer / Gebiet

Nr. 11 "Gebiet südlich Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges"

der Stadt

Name

Friedberg

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen



DIENTSGEBÄUDE: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)
 BESUCHSZEITEN: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr
 TELEFON (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – TELEFAX (zentral): (08 21) 3 27-22 89
 E-MAIL: poststelle@reg-schw.bayern.de – INTERNET: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL: Haltestellen Stadtwerke, Staatstheater

2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Gemäß vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Friedberg, im Westen des Stadtteils Rederzhausen ein ca. 1,6 ha großes Wohngebiet neu auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir begründen dies wie folgt:

Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale:

Die Stadt hat sich mit der Ermittlung vorhandener Flächenpotenziale auseinandergesetzt. Sie gibt an, dass die Überplanung von vorhandenen Reserveflächen stark von deren Verfügbarkeit sowie möglicher Konflikte, welche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehbar sind, abhängt. Die Stadt trifft jedoch keine Aussage, mit welcher Strategie vorhandene Flächenpotenziale aktiviert werden sollen.

- Fortsetzung siehe Beiblatt -

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

- siehe Beiblatt -

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Mayer

Beiblatt

zu 2.2

Wir bitten Sie, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt - um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich auch die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

zu 2.3:

Das Sachgebiet "Städtebau" (SG 34.1) der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

"Der Umfang der Siedlungsentwicklung soll sich am Erhalt und der nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen orientieren. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) fordern einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Bemühungen um ein baulich verdichtetes Bauungskonzept sind positiv zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus auf die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Da der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 diese Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht mehr erfüllt, ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan dringend geboten."



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

I. Vorab per E-Mail (architekt@rockelmann.de)

Herrn

Wolfgang Rockelmann

Architekt

Jesuitengasse 5

86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Janine Haberle

Zimmer: 217

Telefon: 08251 92-373

Telefax: 08251 92-375

E-Mail: janine.haberle
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 07.12.2021

Baugesetzbuch – BauGB –;

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 der Stadt Friedberg

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m.

§ 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB;

Anlagen: 4 Plansätze i.R.
1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 29.11.2021
1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2021
1 Stellungnahme des Kreisjugendamtes vom 25.11.2021
1 Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft vom 03.12.2021

Sehr geehrter Herr Rockelmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.10.2021 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, Wasserrecht, die Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt. Sofern Stellungnahmen dieser Fachstellen abgegeben wurden, erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Beachtung.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere die Regelung in Ziff. 2.1.2 (Ausschluss der Ausnahmen) entspricht nicht der Ermächtigung aus § 13b BauGB. Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sind nach § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden (vgl. VGH München, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382). In der derzeitigen Fassung sind nichtstörende gewerbliche Nutzungen



noch ausnahmsweise zulässig. Damit die Voraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen, sind diese ebenfalls auszuschließen.

2. Auf der Planzeichnung und im Satzungstext sind die Verfahrensvermerke noch zu ergänzen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Zierer
Oberregierungsrat

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.

1. Stadt Friedberg – Stadtteil Rederzhäusen

☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan für das Gebiet	Nr. 11 (Fassung vom 30.09.2021) „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“
☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme 02.12.2021 (§ 4 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang	
Immissionsschutz	
Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)	
Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/92-164	
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes
2.4	☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
Konflikt Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten Festsetzungen zur Prüfung der Lärmauswirkungen der Tiefgaragen fehlen. Festsetzungen zur Lage von lärmgeschützten Freibereichen fehlen.	
☒ Rechtsgrundlagen	
BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); Verkehrslärmschutzverordnung; DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG	
☒ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
Missverständliche Festsetzung abändern: unter Nr. 2.12.1 der Satzung:	
- Diese Festsetzungen gelten ausschließlich in den Bauräumen 1 bis 4. Dies sollte vorausgestellt werden. - Am Ende von Absatz 1 sollten sich die Belüftungsanlagen ausschließlich auf Schlafräume beziehen.	
Ergänzungen zu Satzungstext 2.12.1 (z.B. als verbindlicher Hinweis)	
- Liegt gemäß Übersichtsplan Nr. 2.12.3 der maßgebliche Außenlärmpegel über 61 dB(A) so ist zum Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 mit bei der Baubehörde einzureichen. - Schutzwürdige Freibereiche (Terrassen, Balkone) sind in Lärmzonen mit Verkehrspegeln von tagsüber unter 60 dB(A) anzulegen.	
Ergänzung zu Satzungstext 2.12.2 (z.B. als verbindlicher Hinweis in der Satzung)	

- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen.

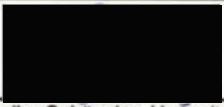
Aus hiesiger Sicht sollte das Freistellungsverfahren für die Bauräume 1 und 2 sowie Tiefgaragen ausgeschlossen werden, damit die erforderlichen und getroffenen Schallschutzmaßnahmen geprüft werden.

- 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 zu den Tiefgaragenvorgaben (Klammertext) bei Satzungsnr. 2.12.2:

- Auch die Integration der Rampe in ein zugehöriges Wohngebäude stellt den Stand der Lärmschutztechnik dar.

Aichach, 29.11.2021


Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 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 BPL Nr. 11

für das Gebiet „Südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“

☒ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 02.12.2021 (§ 4 BauGB)

☐ 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. ☐ Keine Äußerung

2. ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2. ☐ 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

Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. § 13a BauGB entbindet die Gemeinde nicht von der Verpflichtung, planbedingte Eingriffe im Rahmen der Abwägung nach § 1a Absatz 3 zu minimieren.

Nicht kompensierte erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bei der Abwägung entsprechend zu gewichten. Die im Eingriff liegende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wiegt schwerer, wenn Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben (BVerwG, Urteil vom 31.01.1997, Aktenzeichen 4 NB 27.96).

Die unzureichende Ermittlung der Naturschutzbelange kann so zu einem materiellen Fehler in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 40 Abs. 1 BNatSchG):
 - S. 11: „Für die Pflanzmaßnahmen ist – soweit erhältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.“ – Die genannte Herkunftsregion bezieht sich lediglich auf Saatgut. Das Vorkommensgebiet für gebietseigene Gehölze ist das Gebiet „6.1 Alpenvorland“. Durch den Übergang zur offenen Landschaft sollte besonders viel Wert auf die fachgerechte Umsetzung der autochthonen Pflanzungen gelegt werden.

☒ Rechtsgrundlagen

§ 1, 1a und 2 BauGB
§ 9 BauGB
§ 13a BauGB
§ 40 Abs. 1 BNatSchG
Art. 11a BayNatSchG

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

3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 40 Abs. 1 BNatSchG):
 - S. 11: „Für die Pflanzmaßnahmen ist – soweit erhältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.“ – Das Vorkommensgebiet für gebietseigene Gehölze „6.1 Alpenvorland“ sollte an dieser Stelle mit aufgenommen werden.

- Für Obstbäume bitten wir um die Festschreibung regionaltypischer Obstbaumsorten.

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

3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 3.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen:
 - Unter „(4) Empfehlungen zur Tiefgaragenbegrünung“ finden sich einige Arten aus Kreuzungen und fremden Ursprungs. Wir empfehlen auch für die Tiefgaragenbegrünung die ausschließliche Verwendung heimischer Arten, wie schon teilweise in der gegebenen Liste vorhanden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Sorbus aria* (Mehlbeere) usw.

Dachbegrünung

Bei der Eingrünung von Flachdächern sollte auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl mit gebietseigenem (bzw. autochthonem) Saatgut geachtet werden. Desweiteren können die Dachflächen durch weitere Strukturelemente zusätzlich aufgewertet werden. Äste und Wurzelstöcke können z.B. als Sitzwarten für Vögel dienen. Elemente wie Baumstämme mit Bohrlöchern können von Wildbienen als Nistplatz genutzt werden oder für die verschiedensten Insekten einen Überwinterungsort darstellen. Auch Sandlinsen mit einer Fläche von 2-6 m² werden von Wildbienen gerne genutzt.

Insektenschutz

Beleuchtung Art. 11a BayNatSchG

Grundsätzlich sollten als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) verwendet werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform sollte eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) gewählt werden. Insbesondere sollte der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte ebenfalls verzichtet werden.

Wir empfehlen die Angabe der Farbtemperatur unter 3.6 „Freiflächen / Geländegestaltung“ der Satzung (Teil B) auf ≤ 3000 Kelvin anzupassen. (Nähere Informationen im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des StMUV)

Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Mit der Vorbildfunktion der Kommune können wirksame Impulse insbesondere auf öffentlichen Grünflächen initiiert werden. Der natürliche und reizvolle Blühaspekt bietet für Kinder und Erwachsene Möglichkeiten die Vielfalt der heimischen Kräuter und Insekten zu entdecken. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, die hohen Potenziale von Grünflächen auszuschöpfen. Bspw. sind folgende Pflegemaßnahmen leicht integrierbar:

- mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen ausbringen
- Grünflächen mittels Balkenmäher mähen
- abschnittsweise Mähen
- mind. 10 % Altgrasstreifen über den Winter belassen

Aichach, den 26.11.2021
Ort, Datum


Theresa Rappold, Fachkraft für
Naturschutz und Landschaftspflege
Unterschrift, Dienstbezeichnung

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

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Stadt Friedberg - Wulfertshausen

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mittelwegs“

☐ 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.

25.11.1017
Ort, Datum

La
Mon
Untersc

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

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange des Landratsamtes Aichach-Friedberg

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)
Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 61 – Kommunale Abfallwirtschaft
Frau Stadelmeyer, Tel. 08251/86 167 - 13
86551 Aichach, Postanschrift: Münchener Straße 9, Haus-Anschrift: St.-Helena-Weg 2

2.1

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)

X Die Wendeanlage ist für das Abfallsammelfahrzeug nicht ausreichend. Alle Grundstücke des Bebauungsplanes 11 „südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges“ können vom Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Sämtliche Anlieger müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zum Mitterweg bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg). Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, die Hausmüllgefäße zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen, ist in den Textteil der Satzung aufzunehmen. Die Verbringung der Abfallgefäße an die Paartalstraße kommt nur in Frage, wenn durch bauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen gewährleistet ist, dass das Abfallsammelfahrzeug dort ohne Gefährdung des Müllwerkers am Ortseingang zur Leerung der Abfallgefäße stehen kann.

Es sollte für die Abfallgefäße (Restmüll-, Bio- und Papiertonne sowie Gelbe Tonne) und die Sperrmüllabfuhr ein ausreichend dimensionierter Sammelplatz im Mündungsbereich zum Mitterweg bzw. wenn es die Sicherheit gewährleistet werden kann auch an der Paartalstraße angelegt werden. Die Sammelplätze sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um spätere Interessenkonflikte mit künftigen Anwohnern zu vermeiden

☐ Rechtsgrundlagen

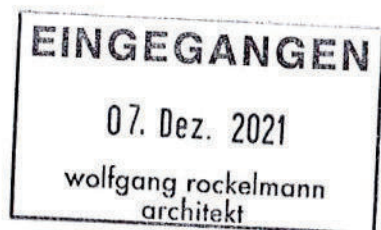
☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

Bitte berücksichtigen Sie, dass mit wachsender Einwohnerzahl weitere Glascontainerplätze angeboten werden sollen. Derzeit haben die Rederzhausener Bürger keine Möglichkeit, ihr Altglas vor Ort zu entsorgen.

Ort, Datum
Aichach, 03.12.2021

Michaela Stadelmeyer



LBV | Stefan Höpfel | Brahmsstraße 39 | 86179 Augsburg

Wolfgang Rockelmann
Architekt
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

- per Mail - *Paul*

Landesgeschäftsstelle

Eisvogelweg 1
91161 Hilpoltstein
Telefon: 09174 / 47 75 0
info@lbv.de | www.lbv.de

Kreisgruppe Alchach-Friedberg

Stefan Höpfel
Vorsitzender KG Alchach-Friedberg
Brahmsstraße 39
86179 Augsburg
Telefon: 0160 / 4022988
E-Mail: stefan.hoepfel@lbv.de

Augsburg, den 28.11.2021

Bebauungspian mit Grünordnungspian Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartaistraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Verband für Arten- und Biotopschutz nimmt im Rahmen seines satzungsgemäßen Aufgabenbereiches (Arten- und Biotopschutz) zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Aufgrund des großen Insektenrückgangs der letzten Jahrzehnte soll bezüglich der möglichen Beleuchtung von baulichen Anlagen oder sonstigen Flächen, folgende Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt in den textlichen Festsetzungen festgehalten werden:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2700 Kelvin, Amber-LED unter 2700 Kelvin oder Natriumdampflampen, mit gelblichem Farbspektrum genutzt werden. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtverschmutzung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und damit eine geeignete Abstrahlungsgeometrie vorliegt. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte bestenfalls verzichtet werden. Leuchten zu Dekorationszwecken, wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume oder Fassaden illuminieren sind nicht erlaubt.

Die nachteilige Auswirkung u.a. von Licht auf Insekten ist wissenschaftlich hinreichend belegt und erfordern einen akuten Handlungsbedarf. Zahlreiche Studien belegen den Insektenrückgang der letzten Jahre, wie zum Beispiel Haslberger & Segerer 2016, Habel et al. 2016, Seibold et al. 2019 und Hallmann et al. 2017.

Seite 1 von 4

Landesbund für Vogelschutz
in Bayern e.V. (LBV)
Verband für Arten- und
Biotopschutz
Vorsitzender: Dr. Norbert Schätter
Sitz: Hilpoltstein

Gemeinnütziger, nach § 63 BNatSchG
anerkannter Naturschutzverband
Amtsgericht Nürnberg
VR 20103
USt IdNr.: DE 188861816
(§ 27a Umsatzsteuergesetz)

Sparkasse Mittelfranken Süd
IBAN: DE47 7645 0000 0240 0118 33
BIC: BYLADE33HAN
Raiffeisenbank am Rothsee eG
IBAN: DE89 7646 1485 0000 0590 05
BIC: GENODEF1HPN



Der LBV ist NABU-Partner Bayern

Künstliches Licht kann das komplexe Zusammenspiel zwischen Organismen und ihrer Umwelt aus dem Takt bringen. Es verändern sich dadurch nicht nur das Verhalten und der Tag-Nacht-Rhythmus nacht- und tagaktiver Arten, sondern auch die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen den Arten.¹

„Insekten spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Fast drei Viertel aller Tierarten in Deutschland sind Insekten. Die kleinen Tiere sind für den Menschen und unsere Ökosysteme unverzichtbar, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen. [...] Außerdem übernehmen Insekten noch weitere wichtige Aufgaben, wie den Abbau organischer Masse, die biologische Schädlingskontrolle, die Gewässerreinigung und den Erhalt fruchtbarer Böden. Doch sowohl die Gesamtmasse als auch die Artenvielfalt von Insekten sind in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark rückläufig.“²

In den ASK-Daten des IflJs findet sich ein Fundpunkt (ID-76311477) mit Artnachweisen aus den Jahren 2005, 2006, 2008 und 2009. Dabei handelt es sich um Bluthänfling, Dorngrasmücke, **Feldlerche**, Goldammer, Neuntöter, Rebhuhn und Schafstelze, wovon insbesondere die Feldlerche aufgrund ihrem Abstandverhalten zu Vertikalstrukturen planungsrelevant ist.

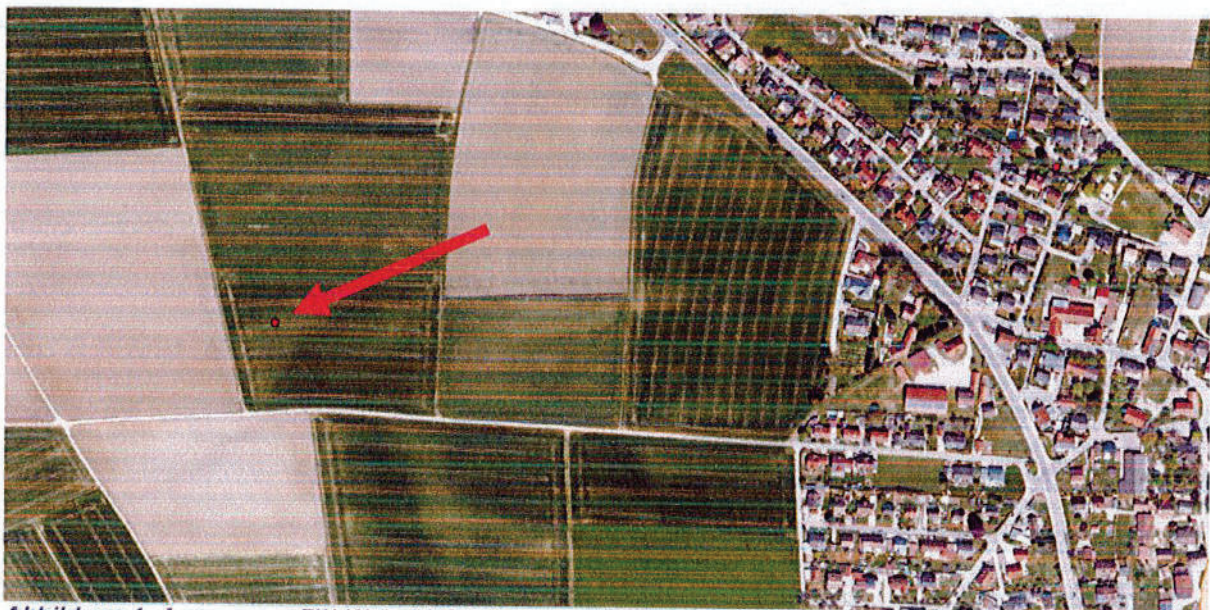


Abbildung 1: Auszug aus FIN-Web-ASK-Daten

Feldlerchen halten Abstände zu Vertikalstrukturen ein. Davon ist bei Gehölzreihen von 120 m auszugehen³ und zu Siedlungsflächen von mind. 60 bis 120 m⁴. Das neue Baugebiet besitzt

¹ F. Hölker, A. Jechow, S. Schroer, M. Gessner (2018): Nächtliches Licht und Lichtverschmutzung in und um Gewässer. Strukturelle Veränderungen und Belastungen von Gewässern.

² <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/insekten-schuetzen-1852558>

³ <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103035>

⁴ <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/vollzugshinweise-arten-lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html>

eine Breite von ca. 80 m. Hinzu kommen die Scheuchwirkungen der Geplanten Eingrünung von 120 m. Dadurch nimmt die Habitateignung für die Feldlerche in einer Breite von ca. 120 m ab, wenn die Vorbelastung durch den bestehenden Siedlungskörper berücksichtigt wird.

Da keine avifaunistischen Kartierungen durchgeführt wurden, wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass insgesamt 2 Quartiere/Brutpaare der Feldlerche beeinträchtigt werden und diese vor dem Bau als dauerhafte CEF-Maßnahme auszugleichen sind um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese Flächen sollten sich im Umgriff von ca. 2 km befinden.

Als mögliche Maßnahmen, um den Verlust auszugleichen werden folgende Vorschläge unterbreitet:

1. Maßnahme – Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen

Flächenbedarf: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen pro Brutpaar auf ca. 3 ha.

Lerchenfenster:

- Nur im Wintergetreide und nicht in Fahrgassen
- Anlage nur durch Einsaat-Verzicht – kein Herbizideinsatz
- Abstand vom Feldrand mindestens 25 m
- Mind. 20 m² pro Lerchenfenster
- Abstände untereinander ca. 50 m
- Rotation möglich – spätestens alle 3 Jahre

Blüh- und Brachestreifen:

- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzenden selbstbegrünenden Brachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen)
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren

2. Maßnahme - Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache

- Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar
- Umsetzung in Teilfläche möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt
- Mindestens 10 m breit bei streifiger Umsetzung
- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

3. Maßnahme - Erweiterter Saatreihenabstand

- Flächenbedarf 1 ha
- Anwendung im Getreide (vor allem Wintergetreide)
- Dreifacher Saatreihenabstand mindestens 30 cm
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Umsetzung in Teilflächen
- Rotation möglich

Die aufgeführten Punkte sind mit in die Unterlagen zu integrieren, um die Artenvielfalt auch für zukünftige Generationen zu erhalten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Höpfel

Betreff: AW: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen
Von: "Mayer, Werner ERSD-P-Z" <W.Mayer@lew-verteilnetz.de>
Datum: 01.12.2021, 15:46
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.

Für eine gesicherte Stromversorgung beantragen wir einen Standort für eine 20-kV-Transformatorstation im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes. Der von uns gewünschte Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60 m / 1,50 m / 1,70 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen.

Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25,00 m² und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die Anlage durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen der Stadt Friedberg in der Fassung vom 30.09.2021 keine Einwände.

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

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.

Von: Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen <ab@rockelmann.de>
Gesendet: Freitag, 29. Oktober 2021 12:35
An: Heidi Peter co LRA AIC FDB <heidi.peter@lra-aic-fdb.de>; Christian Happach co LRA AIC FDB

Betreff: Stellungnahme Bund Naturschutz / Am Lindenkreuz / Rederzhausen

Von: Voigt Maria <[REDACTED]>

Datum: 07.12.2021, 13:28

An: Wolfgang Rockelmann Architekt & Kollegen <ab@rockelmann.de>

**Maria Voigt
Bund Naturschutz
Ortsgruppe Friedberg
Am Plattenacker 9
86316 Friedberg**

An das
Architekturbüro
Wolfgang Rockelmann
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

**Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern Ortsgruppe Friedberg zum
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 der Stadt Friedberg, für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich
der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadt Rederzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die Öffentlichkeitsbeteiligung und bedanken uns für die Anfrage.

Aus Sicht des Natur Umweltschutzes bestehen gegenüber dem o. g. Bebauungsplan folgende Bedenken:

Die vorgesehene Bebauung soll sowohl der Ortsabrundung, als auch dem Ziel einer Verdichtung und Durchmischung der Bebauung dienen. Leider widersprechen sich die hier aufgeführten Ziele teilweise. Am gewählten Standort führen sie zusätzlich zu Problemen. Die mit der Verdichtung und Durchmischung gebundenen Erwartungen können nach unserer Einschätzung voraussichtlich nicht erfüllt werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand ohne unmittelbare Anbindung an Infrastruktureinrichtungen, die idealerweise fußläufig erreichbar sein sollten. Für die in der Begründung als mögliche Bewohner aufgeführten Senioren dürfte es alleine dadurch kaum infrage kommen. Zusätzlich ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (die einzige verfügbare Buslinie wird zu Hauptverkehrszeiten am Morgen nur mit überfüllten Schulbussen bedient) unzureichend. Deshalb werden die Bewohner gezwungen sein, viele Fahrten mit dem privaten Kraftfahrzeug durchzuführen, was zu erheblichen Umwelt-, und Klimabeeinträchtigungen sowie zur Verschlechterung der Lebensqualität wegen Verkehrslärm führt. Eine verdichtete Bebauung erscheint deshalb an diesem Standort nicht sinnvoll.

Wenn das Ziel der Planung die Ortsabrundung ist, müsste die Bebauung an die bestehende Bebauung angepasst und zum Ortsende hin eher aufgelockert werden. Durch die geplante Verdichtung wird jedoch genau das Gegenteil erreicht, nicht nur durch den Geschosswohnungsbau, sondern auch durch die teilweise massiven Baukörper, auch der Doppelhaushälften und Reihenhäuser unmittelbar an der Bebauungsgrenze entsteht eine optisch scharfe Grenze mit erheblichen, eindeutig negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Häuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach sind im Umfeld des Baugebietes bisher keine vorhanden.

Zusätzlich führt die dichte Bebauung zu erheblich stärkeren Eingriffen in den Naturhaushalt als eine lockere Einfamilienhausbebauung mit Freiflächen, die zumindest theoretisch Raum für naturnahe Bereiche/Gärten lassen. Besonders der Bau der Tiefgarage stellt einen erheblichen Eingriff in die Bodenstruktur dar. Es entsteht eine große versiegelte Fläche, auch wenn Erde aufgeschüttet und Anpflanzungen vorgenommen werden, kann dort kein Wasser mehr versickern.

Da in Anbetracht der massiven Bebauung inklusive Tiefgarage erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden

(besondere großflächige irreversible und massive Eingriffe in die Bodenstruktur = Schutzgut Boden, beim Bau der Tiefgarage über die gesamte Breite des Baugebietes) halten wir die Wahl des gewählten, „beschleunigten Verfahrens nach Paragraph 13 § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)“ nicht für zulässig.

Zusätzliche unnötige Versiegelungen entstehen durch die Schleife der Erschließungsstraße nach Osten im Bereich der Mehrfamilienhäuser und danach zurück in die Mitte. Die Verkehrsberuhigung und der langsame Abfluss des Oberflächenwassers sollte mit anderen Mitteln erreicht werden. Für die bestehende Wohnbebauung führt diese Straßenführung in Verbindung mit den dort geplanten Parkplätzen zu einer erheblichen Lärmbelastung. Einziger Vorteil ist größerer Abstand der Wohnhäuser zur bestehenden Bebauung. Dies sollte auf andere Weise erreicht werden, zum Beispiel durch kleinere Baukörper. Die in der Begründung erwähnten „durch Baugrenzen gesichert“en „Sicht- und Frischluftschneisen in den jeweiligen Hausachsen“ der bestehenden Nachbarbebauung sind nicht nachvollziehbar. In der Begründung heißt es, dass das Baugebiet durch eine „Ortsrandeingrünung in Richtung Westen zur Landwirtschaft“ abgeschlossen werden soll. Die Fläche ist in Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung“ dargestellt gleichzeitig ist sie mit dem Planzeichen für „...das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...“ belegt. (In der Planzeichnung und der Satzung werden hierfür übrigens unterschiedliche Planzeichen verwendet.) Für eine gelungene Ortsrandabrundung und Abgrenzung zur Agrarlandschaft erscheint die Breite zu gering. Für diese Fläche sollte außerdem eine qualifizierte Planung erstellt werden. Flächen sparen bedeutet auch, bestehende öffentliche Flächen so zu gestalten, dass ein Höchstmaß an Lebensraumqualität für verschiedene Arten entsteht und die Fläche im Sinne des Artenschutzes optimal genutzt wird. Vorgeschlagen wird neben Gehölzgruppen (mehr als 15 %) und Magerrasen, auch strukturreiche, alternierend oder nur im Herbst gemähte Säume, Steinhäufen, Holzhäufen etc. einzubringen um einen möglichst strukturreichen Lebensraum zu entwickeln.

Leider enthält der Bebauungsplan keine Aussagen zur verbindlichen Nutzung von alternativen Energiequellen (Fotovoltaik Solar Energie etc.)

Weder im Bebauungsplan noch in der Begründung ist dargelegt, wie sichergestellt werden kann, dass die Häuser und Grundstücke tatsächlich für den regionalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Auch wenn ein Drittel der Grundstücke der Stadt Friedberg zur Verfügung stehen, kommt immer noch der überwiegende Teil Grundstücke/Häuser/Wohnungen auf den freien Markt, der aktuell von extremen Preissteigerungen geprägt ist. Immobilien in Friedberg werden zum Beispiel mit dem Slogan: „Friedberg zwischen Augsburg und München - ...“ insbesondere für Münchner und Augsburger Interessenten beworben.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Voigt

Vorsitzende der Ortsgruppe Friedberg der BUND Naturschutz in Bayern

Gesendet von [Mail](#) für Windows



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-mail
Architekturbüro Rockelmann und Kollegen
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-AIC-32797/2021

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

Datum
08.12.2021

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,6 ha.
Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 *Wasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.



2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten (qualifiziertes Baugrundgutachten) erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„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.“

2.1.6 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

2.1.7 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das städtische Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG), was nach unserem Informationsstand auch vorgesehen ist.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜB 2) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

2.2.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Demnach lassen die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zu. Das Konzept der Stadt zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht deshalb vor, Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in den Rederzhauser Graben abzuleiten.

Das bestehende Regenrückhaltebecken kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Niederschlagswassermengen möglicherweise nur bedingt oder nicht mehr aufnehmen. Es ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes zu überprüfen, ggf. zu überrechnen und anzupassen. Ebenso ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 20.12.2012 (Gz.: 62-641-2/3a) erforderlich.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- breitflächige Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Niederschlagswasser von Straßen

„Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Staatsstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).“

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 *Hochwasser*

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

2.3.2 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor, wobei die Beeinträchtigung von wild abfließendem Wassers erst ab der Paartalstraße an der anschließenden tiefer liegenden Bauzeile stattgefunden hat.

Mit der Ausweisung eines Baugebietes im Entstehungsgebiet von wild abfließendem Wasser wird der freie Oberflächenabfluss verringert, sofern keine Wassermengen aus der Versiegelung der Flächen oberflächlich abgeleitet werden und die Unterlieger zusätzlich belasten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung soll das zuströmende Wasser aus den landwirtschaftlich angrenzenden Flächen in das bestehende Abflusssystem an der Paartalstraße abgeleitet werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen“:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse oder Tiefgaragen dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2.4 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

„grüne & blaue Infrastruktur“

- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:
[Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung \(bayern.de\)](#)
- Klimaanpassung vor Ort:
[Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen \(bayern.de\)](#)

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden. Dabei bitten wir insbesondere die Ausführungen zu den Themen Niederschlagswasser (2.2.3) und Starkregen/ wild abfließendes Wasser (2.3.2) zu berücksichtigen.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Susan Aktas
BR'in

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme



**Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Wolfgang Rockelmann
Architekt
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Alina Lange
Telefon: 0821 50228-100
Telefax: 0821 50228-149
E-Mail: Alina.Lange@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 10.12.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
al

Stadt Friedberg Stadtteil Rederzhausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

Für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Vorhabens, gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände:

Zukünftige Anwohner werden durch den Hinweis unter Punkt 9 Landwirtschaft in der Begründung auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

Als Anmerkung für künftige grundbuchrechtliche Übertragungsgeschäfte regen wir an – um Konflikte schon im Vorfeld weitestgehend auszuschließen – in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach vorher genannte landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass einer Verschmutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit Hundekot und Abfällen vorgebeugt werden muss, um Gefahren für Nutztiere und Menschen, durch kontaminierte Lebens- und Futtermittel abzuwenden. Deshalb empfehlen wir in der Durchführungsplanung Hinweisschilder und Hundetoiletten zu errichten, um auf diese Problematik hinzuweisen.

.../2

Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht im Planungsbereich eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt. So ist z.B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen und andererseits das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, können im engeren und weiteren Umgriff erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen kommen und sind u.U. sogar in Ihrer Existenz bedroht.

Zuletzt müssen bei der Bepflanzung der Grünfläche, welche an der westlichen Seite des Plangebiets mit einer Breite von 10 m errichtet werden soll, die Grenzabstände nach Art. 47, 48 AGBGB eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Alina Lange
Fachberaterin