

Anlage 5

A-1



**LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

I. Vorab per E-Mail (beteiligungen@stadt-land-fritz.de)

STADT LAND FRITZ  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Maria Nießner/HP  
Zimmer: 217  
Telefon: 08251 92-449  
Telefax: 08251 92-375  
E-Mail: [REDACTED]

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

Aichach, 15.11.2023

**Baugesetzbuch – BauGB –;**

**33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg zur Darstellung einer Wohnbaufläche „Nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße“**

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlagen: 1 Stellungnahme des Naturschutzes vom 31.10.2023  
1 Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft vom 14.11.2023

Sehr geehrte Frau Hubel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.10.2023 haben Sie uns zu der oben genannten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, die Abteilung für Zentrale Angelegenheiten und Kreisentwicklung und den Kreisbaumeister beteiligt.

Die Stellungnahmen des Naturschutzes und der Kommunalen Abfallwirtschaft erhalten Sie anbei mit der Bitte um Beachtung. Alle weiteren Fachstellen haben keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Aus Sicht der Bauleitplanung möchten wir auf Folgendes aufmerksam machen:  
Die Verfahrensvermerke fehlen und sind beizufügen.

Darüber hinaus bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Franz Zierer  
Oberregierungsrat

A-2

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

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.	<b>Stadt Friedberg</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan, 33. Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 09.11.2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	Landratsamt Aichach-Friedberg -Untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 9 86551 Aichach
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<u>Eingriffsregelung</u> Es wird weiterhin daran festgehalten, dass gemäß des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die Einstufung des Zustands des Plangebiets in Kategorie III zu erfolgen hat. Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Auf das Plangebiet passen einige der in der Liste 1b erwähnten Arten und Lebensräume. Hierzu zählen standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten, Moore, seggenreiche Nasswiesen (in diesem Fall die in der saP des Büros Stickroth vom 14.06.2017 dokumentieren seggenreichen, anmoorigen Bereiche), naturnahe Tümpel und Kleingewässer. Sowohl der Tümpel als auch die Nasswiese und die in den Antragsunterlagen erwähnte Hangquelle sind gemäß Art. 16 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützt. Dementsprechend ist der Kompensationsfaktor entsprechend o. g. Leitfaden zwischen 1,0 und 3,0 sachgerecht herzuleiten. Außerdem ist zu sichern, dass der Tümpel aufgrund seiner Biotopfunktion nicht als Schwimm- oder Spielteich genutzt werden darf.
	<u>Biotop- und Artenschutz</u> In der Beschlussvorlage vom 19.04.2018 wird pauschal davon ausgegangen, dass die Ableitung des Hangwassers weiterhin gewährleistet werden kann. Das Baugelände wird nur mit hohem technischen Aufwand bebaut werden können. Dabei werden erhebliche Erdbewegungen,

Fundamentierungen, etc. erforderlich. Aus unserer Sicht bestehen daher erhebliche Zweifel, dass die vorhandenen Hangquellaustritte dabei unverändert bestehen bleiben werden. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wo der Quellbereich liegt und ob er durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Auch im Rahmen einer Ortseinsicht konnte der Quellbereich nicht verortet werden, da der gesamte Gehölzbestand aufgrund umsturzgefährdeter Bäume gesperrt ist. Quellen sind hochsensible Lebensräume und genießen daher gesetzlichen Schutz. Grundsätzlich ist auszusagen, dass zusätzlich zum Schutzstatus der Quelle selbst der Erhalt des darunterliegenden Gewässers, welches durch die Quelle gespeist wird, gesichert werden muss. Zudem muss das Gewässer vor Schadstoffeintrag geschützt werden.

#### Ökokonto

Ein Teil des Ausgleichs soll mittels Abbuchung von einem Ökokonto in der Gemarkung Baidlkirch erfolgen. Die Unterlagen liefern hierfür jedoch keine einheitlichen Informationen. Die Begründung der FNP-Änderung verweist auf Flurnummer 531 (Tf) und 531/1 (Tf), während die Begründung des Bebauungsplans nur Flurnummer 531/1 (Tf) nennt. In den gemeinsamen Festsetzungen wird ebenfalls nur Flurnummer 531/1 (Tf) genannt. Es muss nachvollziehbar dargestellt werden, welche Flurnummer(n) schlussendlich gemeint sein sollen.

Aus beiden genannten Flurnummern liegt ein privates Ökokonto (Drexl) u. E. handelt es sich hierbei somit um den Kauf von Ökopunkten. In diesem Falle ist ein entsprechender Kaufvertrag vorzulegen.

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

#### Funktion des Hangwaldes

Der Erhalt des Hangwaldes diene bisher der Verzahnung von Landschaft und Siedlung sowie als Grünzug, der als Kaltluftentwicklungsgebiet eine große Rolle für das urbane Mikroklima spielt. Vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung und dem ohnehin bereits bestehenden Urban Heat Island Effect ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass jegliche Art von Stadtbegrünung, besonders Grünzüge und Gehölzstrukturen dieser Größenordnung und Lage, eine große Rolle für die Abkühlung in Städten einnimmt und somit erhaltenswert ist. Die Anlage eines Parks mit deutlich geringeren Gehölzbeständen kann nicht mit dem bisherigen Bewuchs und dessen Abkühlungsfunktion verglichen werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Bestandsgehölze in Bereich G2 gerodet und anstelle derer neue Pflanzungen vorgenommen werden sollen, sind doch bereits natürliche Strukturen vorhanden, die einen Naturgenuss ermöglichen.

Weiterhin dient die aktuelle Bestockung zur Hangsicherung. Durch die Klimaerwärmung immer häufigere Starkregenereignisse machen eine zuverlässige Hangsicherung insbesondere in besiedelten Bereichen in Zukunft noch wichtiger.

Des Weiteren ist u. E. an dieser Stelle nicht von einer klassischen Baulücke oder von gut einem gut geeigneten Nachverdichtungspotential auszugehen.

Wir empfehlen daher weiterhin, von der Bebauung Abstand zu nehmen.

Aichach, 31. Oktober 2023  
Ort, Datum

Jonathan Renner  
Unterschrift



A-3

**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. <b>Gemeinde / Stadt Friedberg</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 33. Änderung („Nördlich der Eppaner Straße u. südlich der Bebauung der Brunecker Straße, dem Algunder Weg un der Trienter Straße „)
<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Es darf auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 48 vom 23.12.2016 inhaltlich verwiesen werden:</p> <p>„Der Wendehammer ist mit einem Radius von 5,50 m zu klein zum Wenden eines 2-achsigen bzw. dreiachsigen Müllfahrzeugs. Unter Ziffer 6.1.2.2. der RASt 06 sind mit Bild 59 für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignete Formen eines Wendehammers dargestellt. Nach § 16 der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung ist die Zufahrt zu den Abfallgefäßen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Der Wendehammer ist so konstruiert, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich erforderlich ist, da in die Verlängerung des Verkehrsweges zum Wenden gestoßen werden soll. Insbesondere weil auch Müllsammelfahrzeuge in Seitenladertechnik eingesetzt werden, bei denen kein Einweiser zur Verfügung steht, weil sie nur mit dem Fahrer besetzt sind, ist es nicht möglich dass das Müllsammelfahrzeug die Eppaner Straße mit der Flummer 938 befahren wird. Alle Grundstücke des Bebauungsplanes 48 /II-B „Am Rothenberg“ (Fläche zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße), können vom Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Sämtliche Anlieger müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur Einmündung zwischen Haus-Nr. 37 und 43 bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg). Der genannte Sammelplatz muss so angelegt sein, dass weder der Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert wird. Die Verpflichtung der Grundstückeigentümer, die Hausmüllgefäße zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen, ist in den Textteil der Satzung aufzunehmen.“</p> <p>Die Stichstraße wurde so ausgestaltet, dass ein Wenden für PKW möglich ist. Für das Abfallsammelfahrzeug ist die geplante Wendemöglichkeit nicht ausreichend.</p>
Ort, Datum Aichach, 14.11.2023	 Michaela Stadelmeyer

A-4

**beteiligungen@stadt-land-fritz.de**

---

**Von:** Hof, Christian (Reg Schwaben) <[REDACTED]>  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. Oktober 2023 15:34  
**An:** beteiligungen@stadt-land-fritz.de  
**Cc:** Mayer, Ingrid (Reg Schwaben); info@friedberg.de  
**Betreff:** Stadt Friedberg, 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 II/B „Am Rothenberg“; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gz. 24-4621.1-92/54; 24-4622.8092-36/2  
Zum Schreiben vom 13. Oktober 2023 (E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) und bitten, dies im Begründungsentwurf entsprechend zu berücksichtigen.

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ([www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de) - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden.

Mit freundlichen Grüßen  
Christian Hof

---

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet 24  
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
Fronhof 10  
86152 Augsburg  
Tel.: 0821/327-2336  
Fax: 0821/327-12336  
E-Mail: christian.hof@reg-schw.bayern.de

A-5



**Bayerischer  
Bauernverband**

**Geschäftsstelle  
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg  
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Stadt Friedberg  
Baureferat – Abt. 32  
Marienplatz 5  
86316 Friedberg

Ansprechpartner: Josef Mahl  
Telefon: 0821 50228 109  
Telefax: 0821 50228 149  
E-Mail: [REDACTED]

Datum: 17.11.2023

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
MJ

**Stadt Friedberg**

**Bebauungsplan und Flächennutzungsplan für das Gebiet "Am Rothenberg"**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planvorhaben teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände bestehen.

Die Baustraße auf der Flurnummer 933 muss nach Abschluss aller Arbeiten wieder zurückgebaut werden, die Teilfläche muss wieder in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Mahl  
Fachberater

A-6

verspätet

Wasserwirtschaftsamt  
Donauwörth



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

STADT LAND FRITZ  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

beteiligungen@stadt-land-fritz.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
4-4622-AIC-32885/2023

Bearbeitung +49 (906) 7009-333  
Aktaş, Susan

Datum  
22.11.2023

## Öffentliche Beteiligung zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan für das Gebiet "Am Rothenberg" in Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

### 1 Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

#### 1.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet (Schichtengrundwasser). Entsprechend dem vorgelegten hydrogeologischen Bericht der GTA Augsburg GmbH (Projekt-Nr. 0688.18) vom 27.03.2018, **ist mit Schichtengrundwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen**. In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben.



**Auf die Ausführungen im geotechnischen Bericht wird verwiesen. Die Hinweise und Forderungen im Bericht sind vollumfänglich zu beachten.**

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)**

**„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“**

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.“**

**„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.“**

**„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“**

**„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“**

## 1.2 Altlasten und Bodenschutz

### 1.2.1 *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

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.

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 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

### 1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen/Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

#### Vorschläge für Hinweise zum Plan:

**„Um eine vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenteilfunktionen auf die Karten im UmweltAtlas verwiesen. Aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ die Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden vorzugehen. Die Erstausswertung über „Standortauskunft“ im UmweltAtlas darf nicht mit den Bodenfunktionsbewertungskarten gleichgesetzt werden.“**

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

**„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV [ab 01.08.2023: §§ 6 ff. BBodSchV n. F.] zu verwerten.“**

**„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind max. Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“**

### 1.3 Abwasserentsorgung

#### 1.3.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

#### 1.3.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

#### Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„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 Solarenergie können zugelassen werden.“**

**„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nur in begründeten Ausnahmefällen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“**

**„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“**

**„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“**

**„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“**

**„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“**

**„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der bestehenden Mulde und dem temporären Feuchtgebiet im Norden der öffentlichen Grünfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.“**

**„Das von der Planstraße anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abfluss-hindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“**

**„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bzw. die Stadt Friedberg erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“**

**„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“**

**„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.“**

## 2 Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass entgegen der Angaben in der Sitzungsvorlage für die vorzeitige Behördenbeteiligung eine Stellungnahme von uns abgegeben wurde (Az. 4-4622-AIC-26889/2016, vom 20.12.2016, versandt per E-Mail am selben Tag).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Susan Aktaş  
BR'in

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

A-7

Weispatel



AELF-AU • Bismarckstraße 62 • 86391 Stadtbergen

Per Mail: [beteiligungen@stadt-land-fritz.de](mailto:beteiligungen@stadt-land-fritz.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-AU-F1-4612-8-3-6

Name  
Michael Esper

Telefon  
0821 43002-2103

Stadtbergen, 22.11.2023

STADT LAND FRITZ  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

**33. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg auf der Gemarkung Friedberg zur Darstellung einer Wohnbaufläche „Nördlich der Eppaner Straße und südlich der Bebauung der Brunecker Straße, dem Algunder Weg und der Trienter Straße“ und**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B für das Gebiet „ Am Rothenberg“;**

hier:

**Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den betreffenden Änderungen der Bauleitplanung der Stadt Friedberg nehmen wir Stellung wie folgt:

#### Forstliche Belange

Die fachlichen Inhalte unserer Stellungnahmen vom 20.12.2016, GZ 4612.2-7-3-1, sind nach wie vor gültig.

Durch den geplanten Eingriff gehen mit der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 48 II/B rd. 0,66 ha innerstädtische Gehölzflächen verloren. Einziger, aus unserer Sicht adäquater Versuch, den Verlust von Gehölzfläche zu ersetzen, ist die AGF 1 mit 172 m<sup>2</sup>. Die anderen Ausgleichsflächen sind als Hochstaudenflur geplant und als Sandmagerrasen bereits entwickelt.

Der Ausgleichsbedarf ist damit rechnerischer abgearbeitet, jedoch aus unserer Sicht nicht kompensiert. Aufgrund der Waldarmut innerhalb und im engeren Umgriff der Stadt Friedberg halten wir diesen Versuch des

Ausgleichs nicht für zielführend. Nach wie vor empfehlen wir aus forstfachlicher Sicht den Ausgleich von Gehölzflächen durch Gehölzflächen.

Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange stehen den Planungen nicht entgegen.

Bei Fragen zu forstlichen Belangen wenden Sie sich bitte an mich, bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Herrn Thomas Müller, Tel. 0821 43002-1222.

Die verspätete Abgabe der Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Michael Esper