



|                                            |               |                       |
|--------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2022/116</b> | Referat       | Baureferat            |
|                                            | Abteilung     | Abt. 32, Stadtplanung |
|                                            | Verfasser(in) |                       |

| Gremium                                  | Termin     | Vorlagenstatus |
|------------------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 12.05.2022 | öffentlich     |

**Bebauungsplan Nr. 80, 2. Änderung für das Gebiet südlich der Wiffertshauser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**  
**- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -**

**Beschlussvorschlag:**

**A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 4 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

**A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/10.03.2022/18.03.2022**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach- Friedberg vom 10.03.2022 sowie der Nachtrag vom 18.03.2022 werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Der Hinweis zum Satzungstext wird dankend übernommen.

Die Nennung des Hinweises auf die BauNVO wird redaktionell angepasst. Sie entfällt bei der Einleitung vor § 1 und bei § 1 Abs. 4 und wird in die Präambel eingefügt und zitiert mit „Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)“.

Zu 2.: Der Hinweis zur Begründung wird beachtet.

Die Herleitung des §13a BauGB wird wie folgt redaktionell vertieft:

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wird allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, für die Bauräume mit einer Tiefgarage darf diese bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Grundstücke des Geltungsbereiches der 2. Änderung haben eine Fläche von ca. 13.050 m<sup>2</sup> und bei einer GRZ von 0,4 eine mögliche Grundfläche von ca. 5.220 m<sup>2</sup>, gemäß den Baufenstern ist eine Grundfläche von 5.791 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude dargestellt. Für Tiefgaragen dürfen diese Werte bis zu 10.440 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die dargestellten Flächen der Baufenster der beiden Tiefgaragen und der des Bauraums 1a und 1b, der nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden darf, betragen 9.915 m<sup>2</sup>.

Die weitere Baulandfläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 80, welche mit dem aktuellen Umgriff noch in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, umfasst

|           |                    |                      |
|-----------|--------------------|----------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|-----------|--------------------|----------------------|



eine Fläche von ca. 1.920 m<sup>2</sup>, bei einer möglichen GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 768 m<sup>2</sup>. Wie für den aktuellen Änderungsbereich, liegt wie in §13a BauGB gefordert, die maßgebliche Grundfläche dort isoliert betrachtet, aber auch in Summe mit dem Umgriff der 2. Änderung, unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 3.: Der Hinweis zu den Baugrenzen in der Planzeichnung wird aufgegriffen. Die weiteren Maßangaben werden wunschgemäß in der Planzeichnung eingetragen.

Folgende Änderungen werden an den Planunterlagen vorgenommen:

Die Nennung des Hinweises auf die BauNVO wird redaktionell angepasst.

Die Herleitung des §13a BauGB wird redaktionell vertieft.

Der Vorschlag weiterer Maßangaben zu den Baufenstern wird redaktionell aufgegriffen.

**Untere Immissionsschutzbehörde/22.02.2022**

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 22.02.2022 wird zur Kenntnis genommen.

(1) Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen bei den Tiefgaragenausfahrten:

Hierzu wird in der Planzeichnung die Lage des Einfahrtbereiches der Tiefgaragenrampen festgelegt. Deren Lage ist so gewählt, dass Nachbargrundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die Lage wird so gewählt, dass der Lichtkegel nicht unmittelbar auf ein Wohngebäude trifft bzw. wenn dies der Fall sein sollte, keine schutzbedürftigen Räume liegen dürfen oder andere Schutzvorrichtungen zu wählen sind.

Durch das eingeschaltete Büro noise.business, Pater-Alfred-Maier-Straße 7, 86316 Friedberg wurden insoweit am 25.04.2022 in ergänzender immissionsschutzfachlicher Stellungnahme folgende Maßgaben per E-Mail mitgeteilt:

Folgende Nutzungsmöglichkeit für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind möglich:

| Lage der Tiefgaragenzufahrt          | Nutzungsmöglichkeit als |          | erforderliche Maßnahmen |
|--------------------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
|                                      | Einfahrt                | Ausfahrt |                         |
| westlich, zwischen Bauräumen 2 und 3 | ja                      | nein     | keine                   |



|                                                              |    |    |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| östlich, zwischen Bauräumen 5 und 6, nördlich Frühlingstraße | ja | ja | Bauraum 10:<br><br>An der Nordfassadenseite sind keine Fenster für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Büroräume) zulässig. Ansonsten ist an der Nordfassadenseite ein z.B. begrünter Laubengang vorzusehen. |
| östlich, bei Bauraum 10, südlich Frühlingstraße              | ja | ja | keine                                                                                                                                                                                                                                      |

Folgende Änderungen werden an den Planunterlagen vorgenommen:

Textliche Festsetzungen:

- § 2, Ziff. 5 (3):

*„Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrts- und Abfahrtsrampen sind nur innerhalb des hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs zulässig.“*

*„Die Ausfahrten aus einer Tiefgarage sind nur in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich des Plangebietes (zwischen Bauraum 5 und 6 nördlich der Frühlingstraße und bei Bauraum 10 südlich der Frühlingstraße) zulässig.“*

- § 2, Ziff. 10:

*„Es ist auszuschließen, dass in Gebäuden, die der Mündung einer Tiefgaragenausfahrt in den durch zeichnerische Festsetzung definierten Bereichen der Zufahrt auf die Frühlingstraße gegenüberliegen, in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Blendwirkungen auftreten.“*

(2) Zum Einwand konkretere Festsetzungen zum Schallschutz der Außenfassaden der geplanten Gebäude vor Lärmeinwirkungen (Schienenlärm, Tiefgaragenlärm):

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung von noise business mit der Bezeichnung NB19-074-SU-05-01 vom 15.02.2022 erstellt.

In dieser werden unter Punkt 1.3 auf Seite 5 die maßgeblichen Außenlärmpegel für schalltechnisch besonders zu betrachtende, da Verkehrslärm ausgesetzte Fassadenseiten dargelegt.



Folgende Änderungen werden an den Planunterlagen vorgenommen:

Textliche Festsetzungen, § 2 Nr. 10:

*„Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm für Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- bzw. Büroräume im Sinne der aktuellen Fassung der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen " zu treffen.*

*Im Bauvollzug ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung eines Tiefgaragenbauwerks zusammen mit einem Baugenehmigungsantrag bzw. mit einem Freistellungsantrag ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmauswirkungen der Tiefgarage für alle Bauräume (1 bis 10) vorzulegen. Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für schutzbedürftige Nutzungen in den Bauräumen südlich der Frühlingstraße Ebenso ist zudem ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmeinwirkungen des Verkehrs (Straßen- und Schienenverkehr) sowie darauf basierend der Schallschutznachweis gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – für die Außenfassaden für die Bauräume 7 bis 10 vorzulegen.“*

Untere Naturschutzbehörde/03.03.2022

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die Hinweise und Ausführungen zum **Artenschutz** werden dankend entgegengenommen.

Zwischenzeitlich liegt ein Artenschutzbeitrag zu Fledermäusen und Gebäudebrütern im Rahmen des BP Nr. 80, Frühlingstraße in Friedberg 22.04.2022 vor, erstellt durch die zuständige Mitarbeiterin Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern, Frau Dipl.- Biol. Anika Lustig. Dieser wird im Rahmen der nochmaligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt.

Grundsätzlich ist dabei anzumerken, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach dem BNatSchG nicht mit der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eintreten, sondern erst bei konkreten Maßnahmen, wie im vorliegenden Fall durch den Gebäuderückbau.

Aus dem Artenschutzbeitrag ergibt sich für die Bauleitplanung, dass artenschutzrechtliche Verstöße, insbesondere bei der beim geplanten Abbruch der bestehenden Häuser nicht zu verhindernden Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen und die Schaffung von Nist- und Hangplätzen bei Neubauten verhindert werden können. Erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmen werden im Bauvollzug rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen sein.

Die Begründung wird hierzu entsprechend ergänzt.

Zu 2.: Die Hinweise und Ausführungen zum **Naturschutz** werden dankend entgegengenommen.



Folgende Änderungen werden an den Planunterlagen vorgenommen:

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt:

*„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.*

*Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Bebauungsplan wird die künftige bauliche Entwicklung innerhalb eines Bestandsgebiets ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt einen qualifizierten Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. Maß der Nutzungen in Form einer GRZ sowie der erforderlichen Begrünung der Grundstücke. Durch die Planung wird eine Möglichkeit zur Nachverdichtung ausgeschöpft und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.*

*§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.*

*Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, soweit auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung dann unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.*

*Ausgleich:*

*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

*Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bereich verdichtet bebauter Siedlungsflächen. Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in dem überplanten, schon heute im Zusammenhang bebauten Ortsteil weiterhin § 34 BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe grundsätzlich bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

*Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:*

*Das Planungsgebiet ist im Bestand großflächig versiegelt und bebaut. Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.*

*Durch die ermöglichte maßvolle Nachverdichtung und den Neubau von Gebäuden sowie sonstigen versiegelten und befestigten Flächen gehen Freiflächen und Vegetationsbestand verloren. Baubedingt kann die zeitweilige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen bspw. für Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze nicht ausgeschlossen werden. Bei den betroffenen*



*Freiflächen handelt es sich weitgehend um artenarme Rasen- und sonstige gärtnerisch genutzte Flächen auf den Baugrundstücken.*

*Um die Auswirkungen der künftigen baulichen Entwicklung und Nachverdichtung abzumildern und die Biodiversität zu fördern, werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Baumbestand, insektenfreundliche Bepflanzung getroffen. Durch entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist generell über Rigolen oder Sickerschächte zu versickern. Hierdurch wird ein Beitrag zu einer positiven Grundwasserneubildungsrate geleistet. Im bisherigen Bestand wurde das gesamte Oberflächenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet.*

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen bzw. dem Klimawandel entgegenwirken u.a. Beschränkung des Maßes der Nutzung, Begrünung, Gebäudestellung, Umgang mit Versickerung etc. sind in den Bebauungsplan miteinbezogen worden.“*

#### **Kreisjugendamt/11.02.2022**

Die Stellungnahme des Kreisjugendamtes vom 11.02.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die vorliegend gegenständliche städtebauliche Entwicklung wird in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat/25.02.2022**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 25.02.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Empfehlungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Für die Löschwasserversorgung ergibt sich gegenüber dem Status quo grundsätzlich keine Änderung. Sie ist für die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt.

Die Hinweise finden im Übrigen unter einem neuen Punkt Brandschutz wie folgt Eingang in die Begründung:

*„Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt - bzw. Kreisbrandrat*



Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

*Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.*

*Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.*

*Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich.*

*Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.*

*Die Haupthaupteinstiege von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschießen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.*

*Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.*

*Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).*

*Im Übrigen wird als Empfehlung auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt 113 Nr. 32 - Brandschutz- verwiesen."*

### **A-3) LEW Verteilnetz GmbH/07.03.2022**

Die Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 07.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

### **A-4) Polizeiinspektion Friedberg/08.02.2022**

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 08.02.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Sie sind im Bauvollzug und bei der Ausführungsplanung und Freiflächengestaltungsplanung zu berücksichtigen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



**A-5) DB AG – DB Immobilien/10.03.2022**

Die Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 10.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen.

Sie finden wie folgt Eingang in die Begründung:

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

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

*Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischer Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.*

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

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

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

*Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des*



*Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.*

*Setzungen sind, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage wird durch die Bahn nicht zugestimmt.*

*Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung bahnspezifischer und über die Bahn anzufragender Richtlinien ggf. zulässig.*

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

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

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

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

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

*Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.*

*Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht*



durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**A-6) Deutsche Telekom GmbH/03.03.2022**

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom GmbH vom 03.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

**A-7) Stadtwerke Augsburg/14.03.2022/22.03.2022**

Die Stellungnahmen der Stadtwerke Augsburg vom 14.03.2022 und vom 22.03.2022 werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. In der Begründung erfolgt ein Hinweis auf die Gasleitungen auf Fl.Nr. 887/13.

**A-8) Bund Naturschutz/12.03.2022**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 12.03.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. In der Satzung § 3 Textliche Hinweise, Ziff. 2. Natur- und Artenschutz wird der Satz „*Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden.*“ folgendermaßen abgeändert „*Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sind ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel einzusetzen.*“

Durch die Zielsetzung der flächensparenden Innenentwicklung stehen den Anwohnern nur kleinere Flächen zur Nutzung zu Verfügung. Diese sind in der Regel stark beansprucht. Blumenwiesen wären daher nur im Bereich von beispielsweise Obstwiesen möglich, da diese in der Regel keine Trittfestigkeit aufweisen.

Für Insekten und Vögel wird zur Sicherung einer fach- und naturschutzgerechten Eingrünung gemäß Pflanzenliste ein ausreichendes Angebot geschaffen. Dadurch ergibt sich eine, für das gesamte Bauvorhaben gleichmäßig gesicherte Begrünung, welche die Belange des Naturschutzes sichert.

**B) Öffentlichkeit**

Die Stellungnahme nachstehender Bürger und Bürgerinnen ist als Anlage 5 beigelegt und ist Bestandteil des Beschlusses.

**B-1) Bürger 1/23.07.2019**

Die vorab des Verfahrens eingereichte Stellungnahme vom 23.07.2019 wird zur Kenntnis genommen.



Die Stadt berücksichtigt nochmals und ohne aktuellen, verfahrensbezogenen Anlass die Hinweise aus einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 29. November 2018; diese werden dankend zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt nördlich der Frühlingsstraße fünf Bauräume fest und lässt maximal drei Vollgeschosse zu, oberhalb derer ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss im Rahmen der zulässigen maximalen Firsthöhe errichtet werden darf. Somit wurde den Bedenken der Einwendungsführer bzgl. vier Vollgeschossen Rechnung getragen.



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

|                                                       |                                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Inkrafttreten urspr. Bebauungsplan                    | 05.07.2003                      |
| Diskussion und Meinungsbildung                        | 08.11.2018 (nö SV 2018/436)     |
| Inkrafttreten 1. Änderung                             | 16.10.2019                      |
| Empfehlung zur 2. Änderung                            | 11.03.2021 PSE (SV 2021/073)    |
| Änderungsbeschluss                                    | 25.03.2021 STR (SV 2021/093)    |
| Vorstellung städtebaulicher Entwurf                   | 04.05.2021 PSE (SV 2021/414)    |
| Diskussion Straßenraum                                | 22.11.2021 STR (nö SV 2021/378) |
| Änderung Geltungsbereich                              | 20.01.2022 STR (SV 2022/001)    |
| Billigungs- & Auslegungsbeschluss                     | 27.01.2022 (SV 2022/009)        |
| Öff. Auslegung u. Beteiligung der Träger öff. Belange | 10.02.2022-14.03.2022           |

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**A) Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/10.03.2022/18.03.2022
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat/25.02.2022
3. LEW Verteilnetz GmbH/07.03.2022
4. Polizeiinspektion Friedberg/08.02.2022
5. DB AG – DB Immobilien/10.03.2022
6. Deutsche Telekom GmbH/03.03.2022
7. Stadtwerke Augsburg/14.03.2022/22.03.2022
8. Bund Naturschutz/12.03.2022
9. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/09.03.2022
10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg/02.03.2022
11. Industrie und Handelskammer für Schwaben und Augsburg/04.03.2022
12. Regierung von Schwaben/03.03.2022



13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/28.02.2022
14. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben/14.03.2022
15. Handwerkskammer für Schwaben/11.02.2022
16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V./09.02.2022
17. Gemeinde Kissing/11.03.2022
18. Gemeinde Dasing/08.02.2022

Die unter A-9. bis A-18. aufgeführten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist ihre Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

#### **B) Öffentlichkeit:**

1. Bürger 1/23.07.2019

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung (27.01.2021)
2. Satzung (27.01.2021)
3. Begründung (27.01.2021)
4. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
5. Stellungnahmen Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen Öffentlichkeit (nö)