

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per Mail
Architekturbüro
Wolfgang Rockelmann
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

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

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 10.03.2022

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Satzungstext

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

2. Begründung

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



3. Baugrenzen

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

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Nießner

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

Wichtiger Hinweis:

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

1.	Stadt Friedberg
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 80, 2. Änderung (Fassung vom 27.01.2021) für das Gebiet „südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg“
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 04.03.2022 (§ 4 BauGB)

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	<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)
	konkretere Festsetzungen - Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blendwirkungen bei den Tiefgaragenausfahrten und - Zum Schallschutz der Außenfassaden der geplanten Gebäude vor Lärmeinwirkungen (Schienenlärm, Tiefgaragenlärm)
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); VerkehrslärmschutzV (16. BImSchV); DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, BImSchG, TA Lärm
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
	Vorschläge: - Ergänzung des Satzungstextes unter § 2 Nr. 10: „ ... Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- zu treffen.“ - Ergänzung des Satzungstextes unter § 3 Nr. 5: „ ... ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmauswirkungen (Tiefgarage) sowie südlich der Frühlingstraße den Lärmeinwirkungen (Schienenverkehr) sowie darauf basierend der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- für die Außenfassaden vorzulegen.“ - Immissionsfachlich günstige Eingrenzung der Lage von Tiefgaragen-Ausfahrten

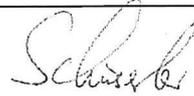
2.5

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

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

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

Aichach, 22.02.2022



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

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

Wichtiger Hinweis:

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

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

2 Träger öffentlicher Belange

	Landratsamt Aichach-Friedberg -untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 9 86551 Aichach
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) Naturschutz und Landschaftspflege
2. 1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2. 2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. 3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

1. Aussagen zum Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Naturschutzbelange im Verfahren nach § 13b BauGB

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

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

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

Rechtsgrundlagen

Art 141 BV

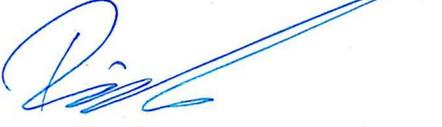
§§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB

§§ 1, 2, 3, 18, 21, 44 ff BNatSchG

Art 1, 4 und 23 BayNatSchG

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

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

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

Landratsamt Aichach-Friedberg 63 - 1734- 2/2.2.2	Aichach, 03.03.2022
---	---------------------

In Ausfertigung

an das
Sachgebiet 41
- Bauleitplanung -

im Hause



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Naturschutz Gartenkultur und Landespflege

Aktenzeichen:

Ansprechpartner: Franz Rieber
Zimmer: 202
Telefon: 08251 92-167
Telefax: 08251 92-480-392
E-Mail: franz.riever@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Aichach, 15. Februar 2021

STELLUNGNAHME

Untere Naturschutzbehörde und Bauordnung

AZ: F-2020/184
Bauherr: Baugenossenschaft Friedberg eG
Fritz-Krug-Weg 6; 86316 Friedberg
Bauort: Frühlingstraße 9 – 11; 86316 Friedberg
Gemarkung Friedberg; Fl.-Nr. 887/3 & 887/4
Bauvorhaben: Anbau von 6 Wohnungen, Errichtung einer zusätzlichen
Wohnung im Bestand und Sanierung
Anlage: Viertschrift i. R.
1 Artenschutzrechtliche Mitteilung (in Kopie)

Sehr geehrte Frau Dippold,

wir danken für die Beteiligung in dem o. g. Baugenehmigungsverfahren und nehmen aus naturschutzfachlicher Sicht dazu folgendermaßen Stellung:

Hinsichtlich der geplanten Neuerrichtung von 6 Wohnungen westlich des Bestandsgebäudes Frühlingstraße 9 bestehen sowohl bzgl. der Festsetzungen zur Grünordnung im geltenden Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Friedberg als auch artenschutzrechtlich keine Bedenken.

Aufgrund der Feststellung von Frau Lustig von Fledermausquartiere im Dachstuhl von Haus Nr. 9 -11 (s. Mitteilung vom 12.02.2021), müssen die Arbeiten für den Einbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss sowie zur Sanierung des Gebäudes noch zurück gestellt werden, da ansonsten ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Art. 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BayNatSchG zu befürchten wäre.

Nach Aussage von Frau Lustig wird von Ihr in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft derzeit ein artenschutzrechtliches Konzept mit Bauzeitenregelung und dauerhaften Erhalt vorbereitet, das, unter Beantragung einer artenschutzrechtlichen Befreiung, die Vereinbarkeit auch dieser Bauabschnitte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Art. 44, 45 Bay-NatSchG gewährleisten soll.



Hinweise:

- Für Erteilung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Befreiung ist die Regierung von Schwaben als höhere Naturschutzbehörde zuständig.
- Da auch auf den östlichen Nachbargrundstücken Fledermaus- und Vogelbrut- bzw. Ruhestätten festgestellt wurden, gilt dies auch für den geplanten Abriss der auf diesen Grundstücken bestehenden Mehrfamilienhäuser.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Rieber
uNB Aichach-Friedberg

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

Wichtiger Hinweis:

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

1. **Stadt Friedberg**

Flächennutzungsplan

mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr.80

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

mit Grünordnungsplan

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange des Landratsamtes Aichach-Friedberg**

Öffentlicher Belang

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisjugendamt

2.1 Keine Äußerung

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

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

2.5

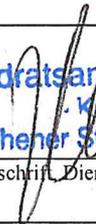
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Empfehlung des Kreisjugendamtes

Die Stadt/ weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohnheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Stadt gedeckt werden (vgl. Art. 5 BayKiBiG).

Empfehlenswert ist es daher, die städtebauliche Entwicklung auch in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

11.07.2022
Ort, Datum


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

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

Hallo Frau Fendt,

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

Mit freundlichen Grüßen

Maria Nießner



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

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

E-Mail: maria.niessner@lra-aic-fdb.de
Website: www.lra-aic-fdb.de

A7

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

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

Datum: 14.03.2022, 11:08

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

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

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 07.02.2022.

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

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

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

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

juergen.biedermann@sw-augsburg.de.

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

Freundliche Grüße

i. A.
Thomas Fink
Kfm. Sachbearbeiter

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

Tel.: 0821 6500-5286
E-Mail: liegenschaften@sw-augsburg.de
E-Mail: thomas.fink@sw-augsburg.de
www.sw-augsburg.de

Immer an deiner Seite

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

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

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

P

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

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

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

Datum: 22.03.2022, 09:17

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

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

Sehr geehrter Herr Rockelmann,

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

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

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

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

Freundliche Grüße

i. A.
Thomas Fink
Kfm. Sachbearbeiter

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

Tel.: 0821 6500-5286
E-Mail: liegenschaften@sw-augsburg.de
E-Mail: thomas.fink@sw-augsburg.de
www.sw-augsburg.de

Immer an deiner Seite

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

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

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



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

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

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

An das
Architekturbüro
Wolfgang Rockelmann
Jesuitengasse 5
86316 Friedberg

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern Ortsgruppe Friedberg zur

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

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

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die Öffentlichkeitsbeteiligung und bedanken uns für die Anfrage.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

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

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

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

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

https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/gartenakademie/dateien/brosch%C3%BCre_bayern_bluemt-naturgarten.pdf (siehe auch Anhang).

Mit freundlichen Grüßen

Maria Voigt

Vorsitzende der Ortsgruppe Friedberg des BUND Naturschutz in Bayern

— Anhänge: —

broschüre_bayern_blueht-naturgarten-LWG.pdf

387 KB