

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE - IMMISSIONSSCHUTZ

1. Stadt Friedberg

B-Plan Nr. 84 „Nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg“

2. Änderung (einfacher B-Plan)

Frühzeitige Beteiligung zur Planfassung vom 22.10.2020

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) **11.01.2021**

2. Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB): Immissionsschutz

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)

Johannes Sumperl, Umweltschutzingenieur
Tel.: 08251/92-476 ; E-Mail: johannes.sumperl@lra-aic-fdb.de
Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach

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

Unkonkrete Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung, komplett fehlende konkrete immissionsschutzfachliche Festsetzungen und unvollständige Behandlung von Immissionsschutzkonflikten in der schalltechnischen Untersuchung.

Die städtebauliche Betrachtung bzgl. der gegenseitigen Verträglichkeit erscheint unvollständig. Es bleibt zu klären, ob sich die bestehenden Nutzungen (Schrebergärten) mit den geplanten Nutzungen des Kulturparks städtebaulich typisierend nebeneinander vertragen.

Rechtsgrundlagen

TA Lärm, 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)

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

Abwägung zur konkreten Nutzung, Typisierung, städtebauliche Betrachtung:

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist durch die bisherige Festsetzung unter Ziffer 3.1 nicht geklärt, welche Nutzungen und Veranstaltungen im „Sondergebiet Zweckbestimmung Kultur“ tatsächlich zulässig sind und was konkret unter einer Kulturkneipe verstanden wird.

- Dabei ist abzuwägen, wie die angrenzenden bestehenden Schrebergärten einbezogen werden und ob die Nutzung und der Schutz der Schrebergärten im Vordergrund steht (gegenseitige Rücksichtnahme und Verträglichkeit; städtebauliche typisierende Betrachtung) oder ob die Nutzung des zukünftigen Kulturparks Vorrang haben soll (Nutzungszeiten, Personenanzahl, Konzerte, Lärmemissionen etc.).

Erfahrungsgemäß ist insbesondere bei Konzerten und größeren Veranstaltungen mit Immissionskonflikten und Beschwerden zu rechnen (v.a. abends, nachts, Sonn- und Feiertage).

- Es ist ebenfalls abzuwägen, ob zwischen einem „Regelbetrieb“ (z.B. Gastronomiebetrieb und kleine Veranstaltungen/Konzerte/Geburtstage bis XY Personen, bis XY Uhr; max. Dauer) und einem „Veranstaltungsbetrieb“ (sonstige größere Veranstaltungen im Rahmen des Gaststättenrechts mit eigenständiger Genehmigung nach dem GastG; z.B. große Konzerte bis 200 Personen, bis XY Uhr) unterschieden wird.

Mögliche beispielhafte Festsetzungen könnten sein, dass Regel-Veranstaltungen max. 4 Stunden am Tag (6 - 22 Uhr) bis 50 Personen zulässig sind und größere Veranstaltungen z.B. ab 200 Personen nur ausnahmsweise (über Einzelgenehmigungen GastG) möglich sind. Hierbei spielt auch eine ggf. vorhandene Vorbelastung durch zeitgleiche Parallelnutzungen in der Umgebung eine Rolle (z.B. Royal am See), was über das Gaststättenrecht der Stadt

Friedberg koordinierbar wäre. Die reine immissionsschutzfachliche Festsetzung von Immissionsrichtwertanteilen (IRWA) ist hierbei nur bedingt anwendbar und nur bedingt kontrollierbar.

→ Diese Punkte können rein fachlich nicht geklärt werden und sind städtebaulich durch die Stadt Friedberg abzuwägen und zu entscheiden. Von dieser Abwägung hängen die nachfolgenden Punkte ab, da je nach Nutzungsumfang unterschiedliche immissionsschutzfachliche Folgekonflikte resultieren können. Bleiben diese Punkte ungeklärt, insbesondere die Unterscheidung Regelbetrieb/Veranstaltungsbetrieb im Zusammenhang mit dem GastG, verschiebt sich dies nur ungelöst auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren und eine städtebauliche Regelung fehlt.

Überarbeitung von konkreten textlichen Festsetzungen:

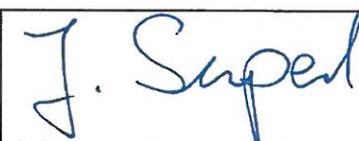
- Art der baulichen Nutzung konkretisieren, ggf. mit Unterscheidung zwischen Regel- und Veranstaltungsbetrieb mit Verweis auf Gaststättenrecht und max. Personenanzahl, Nutzungsdauer (siehe oben)
- Konkrete Immissionsschutz-Festsetzungen aufnehmen (da bisher komplett ohne immissionsschutzfachliche Festsetzungen): z.B. geschlossene Türen/Fenster bei Veranstaltungen und Konzerten; keine Konzerte/keine Musik im Freibereich; Betriebszeiten/Nutzungszeiten und Veranstaltungsdauer; Art der Veranstaltungen und Konzerte mit maximal zulässiger Lautstärke (Innenraumpegel); Personenanzahl bei Veranstaltungen/Konzerte; Festsetzung IRWA; Schalldämm-Maße; usw.; die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung sind entweder über Festsetzungen im B-Plan direkt umzusetzen oder spätestens im Bauverfahren.

Je nach Abwägung und Ziele der Stadt Friedberg ist anschließend die schalltechnische Untersuchung (NB20-088-SU-01-01 vom 08.06.2020) zu überarbeiten, da die aktuelle Fassung die Konflikte nicht ausreichend berücksichtigt. Bei einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung sind insbesondere folgende Punkte -mit vorheriger Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde- zu berücksichtigen:

- Art der Veranstaltungen, ggf. Unterscheidung Regel- und Veranstaltungsbetrieb
- Personenanzahl
- Nutzungszeiten und Nutzungsdauer
- Außenbereich (Biergarten, Raucherbereich) und verhaltensbezogener Lärm der Gäste (höherer Ansatz sinnvoll)
- Maßnahmen zur Einhaltung / Sicherstellung von Lärmschutzvorgaben → Umsetzung über Festsetzungen im B-Plan sinnvoll
- Berücksichtigung von Vorbelastungen (z.B. Royal am See bei Parallelnutzung größerer Veranstaltungen)

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

Aichach, 05.01.2021
Ort, Datum



Johannes Sumperl, Umweltschutzingenieur
Unterschrift, Dienstbezeichnung



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-Mail
Stadt Land Fritz
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

beteiligungen@stadt-land-fritz.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-AIC-35861/2020

Bearbeitung +49 (906) 7009-145
Dr. Kurt Nunn
Kurt.Nunn@wwa-don.bayern.de

Datum
12.01.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zu einer Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung der Stadt Friedberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,4 ha.

Das bisherige Kegelzentrum an der Seestraße in Friedberg soll als Kulturzentrum einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesene Fläche in eine Sonderbaufläche „Kultur“ umgewidmet.

Das Baugebiet ist bereits bebaut.

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



2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 *Wasserversorgung*

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

2.1.2 *Löschwasserversorgung*

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

2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 *Grundwasser*

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Paar sowie dem Lech beeinflusst wird.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

„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.“

„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.“

2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Susan Aktas
Baurätin

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
Bismarckstr.62, 86391 Stadtbergen

Per Mail an: beteiligungen@stadt-land-fritz.de

I.

STADT LAND FRITZ
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Name
Monika Griesbeck
Telefon
0821 43002 0
Telefax
0821 43002 1111
monika.griesbeck@aelf-au.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
.mail vom 27.11.20

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
4612-8-18-1

Stadtbergen, den
04.12.20

Vollzug der Baugesetze

Stadt Friedberg

**Bebauungsplan Nr. 84 nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pap-
pelweges und östlich der Seestraße in Friedberg / 2. Änderung**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Landwirtschaftliche Belange

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Planungen keine Einwände.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun
(martin.braun@aelf-au.bayern.de), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an
Frau Griesbeck.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Griesbeck

Office STADT LAND FRITZ

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 8. Januar 2021 05:11
An: office@stadt-land-fritz.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan

Kategorien: Oberfrank

[REDACTED]
BN Ortsgruppe Friedberg
[REDACTED]

An die
Landschaftsarchitekten/Stadtplaner
Stadt Land Fritz
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Bebauungsplan Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der [Seestraße in Friedberg](#) / 2. Änderung und 49. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Gemarkung Friedberg zur Darstellung einer Sonderbaufläche "Kultur"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir begrüßen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sehr und bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.

Im folgenden nehmen wir als Bund Naturschutz in Bayern e. v.(BN) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Stellung zum Bebauungsplan.

Von Seiten des Naturschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzende des BN Ortsgruppe Friedberg

Von meinem iPad gesendet