



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

Stadt Friedberg
Marienplatz 5
86316 Friedberg

ingrid.goebel@friedberg.de

Ihre Nachricht
10.12.2018

Unser Zeichen
4-4622-AIC-32941/2018

Bearbeitung +49 (906) 7009-333
Patrizia Ernst
Patrizia.Ernst@wwa-don.bayern.de

Datum
17.01.2019

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße "Am Holzgarten" und östlich der Stefanstraße in Friedberg - Öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst 1,4 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist teilweise bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Be lange 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*

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 *Grundwasser*

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Durch Anlage von Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Wir empfehlen dringend, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 *Kanalnetz und Regenwasserbehandlung*

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

2.2.1.1 *Niederschlagswasserversickerung*

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.2 *Kläranlage*

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

2.3 Oberirdische Gewässer

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer.

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

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.
Patrizia Ernst

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1, 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

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

1. Stadt Friedberg

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan |
| <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 93
„Gebiet südwestlich der Münchener Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“ |
| <input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan |
| <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 07.01.2019 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) |

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang **staatliches Abfallrecht**

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)

Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Münchener Str. 9, 86551 Aichach; Tel. 08251/92-4831

- | | |
|-----|---|
| 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 type="checkbox"/> 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"/> Einwendungen |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 7 Abs. 3 KrWG |

	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)		
2.5	<input checked="" 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>Zum Bauantrag auf Abbruch der Gebäude des Bauhofgeländes ist das staatliche Abfallrecht zu beteiligen und für den Rückbau ein Untersuchungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Anfallender Abfall ist nach § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist zu verwerten, belasteter Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>			
<table border="1"><tr><td>Aichach, den 21.12.2018 Ort, Datum</td><td>Veronika Kistler Unterschrift, Dienstbezeichnung</td></tr></table>		Aichach, den 21.12.2018 Ort, Datum	Veronika Kistler Unterschrift, Dienstbezeichnung
Aichach, den 21.12.2018 Ort, Datum	Veronika Kistler Unterschrift, Dienstbezeichnung		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4 Abs.2 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. Stadt Friedberg

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet „südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“, Fassung vom 22.11.2018	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme	

2. Träger öffentlicher Belange

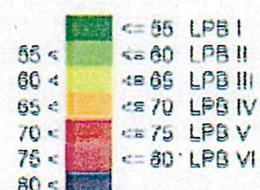
Öffentlicher Belang	Immissionsschutz
Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.)	
Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Frau Monika Schüssler (Umweltschutzingenieurin), Tel. 08251/ 92-164	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input 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)
Immissionskonflikte zwischen MU und WA (Lärm, Gerüche, sonstige Luftschadstoffe)	
<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen	
DIN 18005; BlmSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm, TA Luft	
<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
Plan:	
- Fehler in der Zeichenerklärung: Lärmpegelbereiche DIN 4109 in der Fassung von 2016 statt 2018	
- Aufnahme der Zackenlinie (Zeichen für erforderlichen Lärmschutz) entlang der Baulinien, wo verstärkt baulicher Schallschutz erforderlich ist.	
- Schalltechnische Untersuchung 19.06.2018 sollte als Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt werden.	
Satzung:	
- Durchmischung des MU derart konkret regeln, dass kein WA entsteht	
- Aufnahme der in der Begründung auf Seite 13 aufgeführten Orientierung der Schlafräume zur straßenlärmabgewandten Fassade zumindest für die Blöcke 01 bis 05, da entlang der Münchner Straße die Lärmpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen (tags/nachts)	

70/60 dB(A)). Eventuell kann entlang der Zackenlinie die Anordnung von Schlafräumen nur ausnahmsweise zugelassen werden (Vermeidung der Freistellung; immissionsfachliche Prüfung der Grundrisse erfolgt dann im Genehmigungsverfahren).

- Regelungen für die Emissionen der Nicht-Wohnnutzungen des MU ins WA bzw. ins nördliche Mi
 - o z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel (geschoßweise oder grundstücksbezogen?)
 - o welche Nutzung ist auf der Grünfläche zwischen MU und WA zulässig? (Biergarten, Freiterrassen?)
 - o schalltechnische Untersuchungen zum Genehmigungsverfahren vorzulegen
- Regelungen für die Nicht-Wohnnutzungen zwischen dem MU-Riegel (wenn der Riegel in Einzelgrundstücke geteilt werden kann)
 - o Im Inneren des Riegels: von Wand zu Wand
 - o Außen: Über die Außenfassade zum nächsten Nachbarfenster
 - o schalltechnische Untersuchungen zum Genehmigungsverfahren vorzulegen
- Zur Klarheit der schwierigen Lärmsituation sind im Plan oder der Satzung die angegebenen Lärmpegelbereiche II bis V mit konkreten Außenlärmpiegeln in dB(A) zu erläutern.

in dB(A)

Lärmpegelbereiche (LPB)



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

- Eine Schichtung der Nutzung von unten nach oben je nach Höhe der Lärmemissionen würde Lärmkonflikte vermeiden:
 - o untere Geschoße Gewerbe allgemein –
 - o Zwischengeschoß Büros
 - o darüber Wohnen
- Empfehlung einer Festsetzung, dass nachts (22 bis 6 Uhr) Anlieferungen nur über die Tiefgarage zulässig sind
- Das Schallgutachten geht zwar auf die Werkstattnutzung auf dem nördlichen BayWa-Gelände ein, nicht jedoch auf die Tankstellennutzung. Bzgl. des Nachtbetriebs der nördlich gelegenen Tankstelle der Fa. BayWa gab es in den Jahren 1997 bis 1998 von Seiten der Immissionsschutzbehörde Forderungen zu Schallschutzmaßnahmen für die westlichen Anlieger (siehe Schriftverkehr mit dem Bauamt der Stadt Friedberg zum Aktenzeichen F1997-173). Es sollte nochmals geprüft werden, ob die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt wurden und dadurch durch die Tankstelle höhere Emissionen im geplanten MU zu erwarten sind.
- Das Schallgutachten geht westlich der Stefanstraße von einem allgemeinen Wohngebiet aus. Hier ist eine bauplanungsrechtliche Einstufung der Stadt Friedberg erforderlich, ob es sich bzgl. der dortigen Gaststätte sowie des Farbenhauses nicht doch um ein Mischgebiet handelt. Dies hätte Auswirkungen auf die schalltechnische Beurteilung des westlichen Blocks WA 01.1.

Aichach, 09.01.2019

Schüssler

Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB und § 13a 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. Stadt Friedberg

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet „südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“, Fassung vom 16.01.2020	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 16.04.2020	

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)
<p>-> Regelungen für gewerblichen Lärm innerhalb des MU fehlen -> baulicher Schallschutz wurde zu niedrig ausgewiesen</p>	
<p>Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nachdem in der Satzung bisher keine Regelungen für eine Einschränkung des Gewerbelärms im MU getroffen wurden, ist der Maximalansatz nach TA Lärm von tags/nachts 63/45 dB(A) <u>für alle MU-Fassaden</u> zu wählen. Dies ist in den Summentabellen (z.B. unter Nr. 8.1 der Untersuchung auf Seite 32) zu berücksichtigen.- Nach bauplanungsrechtlicher Einstufung der Stadt Friedberg handelt es sich westlich der Stefanstraße um ein WA. Im Schallgutachten vom 23.09.2019 ist der IO 61 insofern durchgehend als WA darzustellen (siehe Abweichungen auf Seite 42, 43 und 78).- Bild Seite 75, sollte MP 2 nicht MP 3 heißen	
<p>Plan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019 ist als Grundlage der Darstellungen im Piktogramm anzugeben, z.B. so „Angegebene Zahlen entsprechen <u>den in der schalltechnischen Untersuchung vom 23.09.2019 ermittelten</u> maßgeblichen Außenlärmpegeln der jeweiligen Fassadenseiten“.- Maßgebliche Außenlärmpegel müssen die in einem MU gemäß TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) für alle MU-Fassaden enthalten; die Werte dürfen/können also nicht unter 66 dB(A) liegen (=TA Lärm 63 dB(A) + DIN 4109 3 dB(A)).	
<p>Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Tabelle auf Seite 5 der Satzung funktioniert nicht, da das Piktogramm auf die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 abstellt, wo nicht zwischen Tages- und Nachtbelastung unterschieden wird. Es sollte besser eine Tabelle mit Tages- und Nachtpegeln erstellt	

werden, wo dargestellt wird, wann nur tags, nur nachts oder beides Mal die Fenster für einen ungestörten Aufenthalt oder Schlaf bzw. ungestörtes Arbeiten geschlossen zu halten sind. (z.B. Ergänzung der Tabelle unter Nr. 8.1 der schalltechnischen Untersuchung).

Bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) (=Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung) ist die Festsetzung zu den nicht öffnabaren Fenstern zu belassen. Laut Bauamt der Stadt Friedberg müssen schutzbedürftigen Räume aber zumindest über ein zu öffnendes Fenster verfügen. Dieses muss entweder auf einer Fassade mit Lärmpegeln unter 70 dB(A) entstehen (z.B. mit sogenannten durchgesteckten Grundrisse) oder ist durch die in der Satzung genannten Vorbauten (Wintergärten, Loggien etc.) entsprechend zu schützen.

Regelungen für gewerbliche Nutzungen im Gebiet

Ergänzungsvorschlag für Nr. 12.2.1 der Satzung, damit nicht ein einzelner gewerblicher Nutzer das gesamte Lärmkontingent verbraucht: Das Lärmkontingent L_{EK} einer Gewerbeeinheit darf am nächsten gemäß TA Lärm maßgeblichen Immissionsort nicht über tags/nachts 57/39 dB(A) liegen. Dies führt zu ausreichend Lärmkontingent für mehrere Gewerbeeinheiten in einem Block bzw. in benachbarten Blöcken. Die Beurteilung erfolgt ansonsten entsprechend der Maßgaben der TA Lärm.

Rechtsgrundlagen

DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm, TA Luft

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

Plan, Satzung und schalltechnische Untersuchung sind entsprechend anzupassen.

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

Da für die BayWa-Tankstelle keine genehmigte Nachnutzung vorliegt, wird die Nutzung durch das neue Baugebiet nicht eingeschränkt (siehe schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019).

Aichach, 15.04.2020



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB und § 13a 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. Stadt Friedberg

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet „südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“, Fassung vom 16.01.2020	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 16.04.2020	

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)
<p>-> Regelungen für gewerblichen Lärm innerhalb des MU fehlen -> baulicher Schallschutz wurde zu niedrig ausgewiesen</p>	
<p>Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nachdem in der Satzung bisher keine Regelungen für eine Einschränkung des Gewerbelärms im MU getroffen wurden, ist der Maximalansatz nach TA Lärm von tags/nachts 63/45 dB(A) <u>für alle MU-Fassaden</u> zu wählen. Dies ist in den Summentabellen (z.B. unter Nr. 8.1 der Untersuchung auf Seite 32) zu berücksichtigen.- Nach bauplanungsrechtlicher Einstufung der Stadt Friedberg handelt es sich westlich der Stefanstraße um ein WA. Im Schallgutachten vom 23.09.2019 ist der IO 61 insofern durchgehend als WA darzustellen (siehe Abweichungen auf Seite 42, 43 und 78).- Bild Seite 75, sollte MP 2 nicht MP 3 heißen	
<p>Plan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019 ist als Grundlage der Darstellungen im Piktogramm anzugeben, z.B. so „Angegebene Zahlen entsprechen <u>den in der schalltechnischen Untersuchung vom 23.09.2019 ermittelten</u> maßgeblichen Außenlärmpegeln der jeweiligen Fassadenseiten“.- Maßgebliche Außenlärmpegel müssen die in einem MU gemäß TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrichtwerte von tags/nachts 63/45 dB(A) für alle MU-Fassaden enthalten; die Werte dürfen/können also nicht unter 66 dB(A) liegen (=TA Lärm 63 dB(A) + DIN 4109 3 dB(A)).	
<p>Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Tabelle auf Seite 5 der Satzung funktioniert nicht, da das Piktogramm auf die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 abstellt, wo nicht zwischen Tages- und Nachtbelastung unterschieden wird. Es sollte besser eine Tabelle mit Tages- und Nachtpegeln erstellt	

werden, wo dargestellt wird, wann nur tags, nur nachts oder beides Mal die Fenster für einen ungestörten Aufenthalt oder Schlaf bzw. ungestörtes Arbeiten geschlossen zu halten sind. (z.B. Ergänzung der Tabelle unter Nr. 8.1 der schalltechnischen Untersuchung).

Bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) (=Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung) ist die Festsetzung zu den nicht öffnabaren Fenstern zu belassen. Laut Bauamt der Stadt Friedberg müssen schutzbedürftigen Räume aber zumindest über ein zu öffnendes Fenster verfügen. Dieses muss entweder auf einer Fassade mit Lärmpegeln unter 70 dB(A) entstehen (z.B. mit sogenannten durchgesteckten Grundrisse) oder ist durch die in der Satzung genannten Vorbauten (Wintergärten, Loggien etc.) entsprechend zu schützen.

Regelungen für gewerbliche Nutzungen im Gebiet

Ergänzungsvorschlag für Nr. 12.2.1 der Satzung, damit nicht ein einzelner gewerblicher Nutzer das gesamte Lärmkontingent verbraucht: Das Lärmkontingent L_{EK} einer Gewerbeeinheit darf am nächsten gemäß TA Lärm maßgeblichen Immissionsort nicht über tags/nachts 57/39 dB(A) liegen. Dies führt zu ausreichend Lärmkontingent für mehrere Gewerbeeinheiten in einem Block bzw. in benachbarten Blöcken. Die Beurteilung erfolgt ansonsten entsprechend der Maßgaben der TA Lärm.

Rechtsgrundlagen

DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm, TA Luft

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

Plan, Satzung und schalltechnische Untersuchung sind entsprechend anzupassen.

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

Da für die BayWa-Tankstelle keine genehmigte Nachnutzung vorliegt, wird die Nutzung durch das neue Baugebiet nicht eingeschränkt (siehe schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019).

Aichach, 15.04.2020



Monika Schüssler, Umweltschutzingenieurin



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Stadt Friedberg
Baureferat – Abt. 32
Frau Göbl
Marienplatz 5
86316 Friedberg



Aktenzeichen: 5.1-1 18-1213

Ansprechpartner: Kreisbrandrat
Zimmer: 231
Telefon: 08251 92-384
Telefax: 08251 92-480-384
E-Mail: christian.happach
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 13. Dezember 2018

Stadt Friedberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchener Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
Hier: Stellungnahme der Brandschutzdienststelle

Sehr geehrte Frau Göbl,

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

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 Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts 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, AlIMBI 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.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthaupteure 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 Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter 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).

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.

Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Happach