



Beschlussvorlage 2024/392	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -

Vorschlag zum Beschlussvorschlag:

A) Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in **Anlage 9** beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/17.07.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 17.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise zu den beteiligten Sachgebieten im Landratsamt-Aichach Friedberg werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist aus bauplanerischer Sicht nicht erforderlich.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/26.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde vom 21.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die schalltechnische Untersuchung sowie die Begründung des Bebauungsplanes wurden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet und ergänzt.

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



Planbedingter Fahrverkehr:

Für die künftige Gesamtbelastung im Bereich der Anlieger des Gerberweges werden aktuelle Verkehrszahlen zu Grunde gelegt. Die schalltechnische Untersuchung wurde diesbezüglich überarbeitet.

Damit ersichtlich wird, welche Immissionsorte im Gerberweg in die Untersuchung eingebunden wurden, wird eine Verortung der Immissionsorte in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Tiefgaragen:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die konkrete Planung der Tiefgaragen auf der Genehmigungsebene ggf. einer aktualisierten schalltechnischen Untersuchung an den Nachbarwohngebäuden bedarf, soweit nachbarliche Belange z. B. auf Grund knapper Abstände berührt sein können.

Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung vom 23.01.2024:

Im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurde der Untersuchungsansatz an der RLS19 ausgerichtet. Zudem wurden die aufgezeigten inhaltlichen Fragestellungen gutachterlich behoben.

Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/27.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde vom 27.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu dieser Anregung erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Ergebnis, dass es sich bei der Fläche mit der Fl.-Nr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen, um eine eingetragene Ökokontofläche handelt. Die Ermittlung der abzubuchenden Fläche für den Ausgleich des Eingriffs wurde vom zuständigen Fachbüro vorgenommen. Die erforderliche Ausgleichsflächengröße beträgt 1.332 m². Die Erläuterung wurde im Umweltbericht des Bebauungsplanes angepasst.

Der im Umweltbericht genannte Zielzustand der Ökokontofläche wurde ebenfalls an die tatsächlichen Begebenheiten angepasst.

Geschützte Gehölzstrukturen:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Es wurde bereits am 10.10.2024 ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Art. 16 BayNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Artenschutz:

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Schreinerei sind vor dem Rückbau nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen, um Tötungsverbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen. In die textlichen Hinweise wird unter dem Punkt Artenschutz eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme aufgenommen. Diese lautete wie folgt:



„Vor Rückbau von Bestandsgebäuden sind diese im Vorfeld durch Fachpersonal auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, um Tötungsverbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen. Die Untere Naturschutzbehörde ist vollumfänglich einzubeziehen.“

Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

A-4) Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde/18.06.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde vom 18.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt geht angesichts der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth davon aus, dass die Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG den Planungsinhalten nicht entgegensteht.

Der Hinweis zum Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG) wird zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

A-5) Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt/10.07.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt vom 10.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist eine Ermittlung des Wohnungs- bzw. Flächenbedarfs, um die Ausweisung von Wohnbauflächen zu begründen. Diese städtebauliche Entwicklung berücksichtigt die Stadt in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG.

Eine Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

A-6) Landratsamt Aichach-Friedberg – Abfall- und Bodenschutzrecht/19.09.2024

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Abfall- und Bodenschutzrecht vom 19.09.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis zum Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Altlastenfreiheit wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen unter Ziff. 9 „Altlasten und vorsorgender Bodenschutz“ sind die Verweise auf die entsprechende Verordnung in Bezug auf den Bodenschutz formuliert.

Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.



A-7) Regierung von Schwaben/09.07.2024

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis zu landesplanerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen.

Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ und ISEK:

In die Begründung des Bebauungsplanes wurden die städtebaulichen Ziele des ISEK sowie des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“ aufgenommen, um die Erfassung dieser Ziele und die planerische Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielen entsprechend zu dokumentieren.

Wassermanagement:

Das Plangebiet wurde anhand der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die Begründung argumentativ aufgenommen und anhand von einer Kartendarstellung visualisiert.

Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

A-8) Stadtplanungsamt Augsburg/16.07.2024

Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 16.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Friedberger Ach:

Das Plangebiet wurde anhand der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde in die Begründung argumentativ aufgenommen und anhand von einer Kartendarstellung visualisiert.

Niederschlagsmanagement:

Im Zuge des Verfahrens wurde ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Ergebnis kann eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers umgesetzt werden.

Des Weiteren wurde für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis erstellt. Für Grundstücke, die eine abflusswirksame Fläche von mehr als 800 m² aufweisen, ist ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen. Im Überflutungsnachweis wird nachgewiesen, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und dem 5-jährlichen Bemessungsregen schadhafte auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Eine zusätzliche Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Friedberger Ach durch die Neubauten ist nicht vorgesehen bzw. unzulässig.

Entsprechend den Hinweisen wird der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.



A-9) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/13.08.2024 (nach gewährter Fristverlängerung)

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 13.08.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Oberirdische Gewässer:

Absätze 1 und 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Absatz 3:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind. Das Gutachten wird als Anlage des Bebauungsplanes geführt.

Absatz 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage können lediglich in der Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen umgesetzt werden. Dadurch wird die Standsicherheit der Uferwandungen der Friedberger Ach berücksichtigt.

Absatz 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der zuständigen Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg weitergeleitet.

Absatz 6:

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes wird unter Ziff. 3.4 „Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswassers“ bereits darauf hingewiesen, Vorkehrungen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Des Weiteren ist eine hochwasserangepasste Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in der Satzung festgesetzt.

Absatz 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung zu beachten.

Grundwasser:

Absatz 1 bis 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauantrages sind entsprechende Anträge zur wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Im Nachgang des Starkregenereignisses Ende Mai/Anfang Juni 2024 wurde das hydrogeologische Gutachten überprüft und nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg und den Stadtwerken Friedberg überarbeitet.

Absatz 4 und 5:

Im Nachgang des Starkregenereignisses Ende Mai/Anfang Juni 2024 wurde das hydrogeologische Gutachten überprüft und nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg und den Stadtwerken Friedberg überarbeitet.

Hierfür wurden Messungen vor Ort anhand von Wasserspuren in den Tiefgaragen vorgenommen, die vom Starkregenereignis Ende Mai/Anfang Juni 2024 betroffen waren. Diese Ergebnisse wurden dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth mitgeteilt. Durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurde Einverständnis hinsichtlich der ermittelten Ergebnisse der Messungen erteilt.



Die zu erwartenden HHW-Stände für den Untersuchungsbereich errechnen sich demnach auf einer Höhe von ca. 481,60 m NHN im Süden bzw. ca. 481,30 m NHN im Norden des Untersuchungsgebietes. Des Weiteren wurde ein Sicherheitszuschlag von 0,5 m zu den HHW-Ständen berücksichtigt. Die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (HZEGW) errechnen sich im Untersuchungsbereich damit auf einer Höhe zwischen 482,10 m NHN im Süden bzw. 481,80 m NHN im Norden. Die festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wurde anhand der Fortschreibung des hydrogeologischen Gutachtens überprüft und entsprechend angepasst.

Absatz 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Absatz 7 (Reichweitenberechnung):

Eine Reichweitenberechnung ist auf Grund Überarbeitung Bestandteil des hydrogeologischen Gutachtens. Insgesamt ist die Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse in Anbetracht der errechneten Maximalwerte sowie der Reichweitenberechnung grundsätzlich als sehr gering einzustufen bzw. liegt innerhalb der natürlich zu erwartenden temporären Schwankungen des Grundwasserleiters.

Insbesondere mit zunehmendem Abstand zu den in den Grundwasserleiter einbindenden Gebäuden ist davon auszugehen, dass keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundwasserstände durch die Einbindung der Baukörper in den Grundwasserstrom zu erwarten sind. Negative Auswirkungen der Grundwasserverhältnisse durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 geplanten Bauwerken sind jedenfalls außerhalb des Planungsumgriffes durch die Beeinflussung demnach nicht zu erwarten. Das Gutachten wird als Anlage des Bebauungsplanes geführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bauantrages beachtet.

Absatz 8 (Vorschlag für Festsetzungen):

In den textlichen Festsetzungen sind Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise formuliert. Des Weiteren wird in den textlichen Hinweisen darauf hingewiesen, dass sämtliche Öffnungen wie Kellerfenster, Abgänge, etc. wasserdicht errichtet werden müssen. Die Belange des Hochwasserschutzes bzw. des Grundwassers sind ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bei der zuständigen Stelle eine zusätzliche Anfrage auf Vorkommen von Altlasten gestellt. Es wurde mit E-Mail vom 19.09.2024 bestätigt, dass keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes unter der Ziff. 9 „Altlasten und vorsorgender Bodenschutz“ wird darauf bereits verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

Abwasserentsorgung – Allgemeines:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fortschreibung des städtischen Abwasserbeseitigungskonzeptes erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern wird separat durch die Stadt Friedberg umgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, sondern wird separat durch die Stadt Friedberg umgesetzt. Es bedarf keiner bauleitplanungsrechtlichen Vorgabe, der zufolge das städtische Abwasserbeseitigungskonzept vor Verwirklichung des Bebauungsplans fortzuschreiben ist. Auf der Grundlage des bestehenden Abwasserbeseitigungskonzeptes ist erkennbar, dass die Abwasserbeseitigung aus



dem Plangebiet im Bestand sichergestellt werden kann. Eine Änderung der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Häusliches Schmutzwasser:

Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung bestehen nord-östlich in der Achstraße an den bestehenden Mischwasserkanal in Höhe Achstr. 21 sowie am Mischwassersammler der südlich und westl. des Teilgebiets über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft. Die Abwassermengen können durch die genannte Kanalisation abgeführt werden. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Niederschlagswasser:

Absätze 1 bis 4:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden.

Absatz 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Absätze 6 bis 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg hat neben der Berechnung des 5-jährigen Starkregenereignisses zusätzlich die Regenmengen eines 30-jährigen Starkregenereignisses berücksichtigt. Ein entsprechender Nachweis wurde durch das Fachbüro Kling Consult erbracht. Die Ergebnisse wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Einleitung von Niederschlagswassers ist für die Bestandsgebäude aufgrund Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Das gilt nicht für Neubauten im Plangebiet. Die genannte Empfehlung in der Begründung des Bebauungsplanes wird herausgenommen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurde Flächen für Umsetzung von Rigolen ermittelt.

Vorschlag für Festsetzungen:

Hinweis zur Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan verfügt über Festsetzungen, die den Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Hinweis dient der Kenntnisnahme. Folgende Vorschläge werden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

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

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene



liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

A-10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.07.2024

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Liste der genannten Baudenkmäler wird in den textlichen Hinweisen entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich übernommen. Des Weiteren wird ein Plan mit der Verortung der Baudenkmäler in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

A-11) Polizeiinspektion Friedberg/27.06.2024

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 27.06.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Passus in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

A-12) LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/11.07.2024

Die Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 11.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum höheren Leistungsbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH die Art, die Anzahl sowie die Standorte der erforderlichen Trafostationen ermittelt.

Eine Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

A-13) Gemeinde Kissing/12.07.2024

Die Stellungnahme der Gemeinde Kissing vom 12.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:



Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nicht in den bestehenden Verlauf der Friedberger Ach eingegriffen. Es sind keine zusätzlichen Einleitungen von anfallendem Niederschlagswasser in die Friedberger Ach vorgesehen. Für das Plangebiet wurde im Vorfeld des Verfahrens ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Für die geplanten Neubauten ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Eine Veränderung der Grundwasserneubildung mit Einfluss auf die Friedberger Ach findet damit nicht statt. Die Stadt erwartet infolge der Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen auf das Abflussverhalten der Friedberger Ach (in Kissing – Verlorener Bach).

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

B) Stadtverwaltungsinterne Stellungnahmen

Die Stellungnahmen nachstehender stadtverwaltungsinterner Abteilungen sind in **Anlage 10** beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

B-1) Abteilung 63 – Tiefbau/15.07.2024

Die Stellungnahme der Abteilung 63 - Tiefbau vom 15.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Absatz 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, speziell die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt für Wandhöhe und Gebäudehöhe) berücksichtigt das anstehende Grundwasser. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen dazu, dass Keller bzw. Kelleröffnung (Kellerfenster; Türen, etc.) wasserdicht umzusetzen sind.

Absatz 2:

Auf die Kennzeichnung von Flächen im Sinne § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird verzichtet, da Kennzeichnungen im Gegensatz zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter aufweisen. Zum Schutz vor Starkregenereignissen und dem verbundenen Anstieg des Grundwassers im Plangebiet sind entsprechende Festsetzungen zur angepassten Bauweise getroffen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund dessen sind die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens ausgelegt. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor.

Planerische Konzeption:

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Fahrbahn ist die private Zufahrt zu den Tiefgargagen im westlichen Teil des Plangebietes. Die Fahrbahnbreite entspricht nicht der Fahrbahnbreite einer öffentlichen Verkehrsfläche, die auf Begegnungsverkehr ausgelegt ist. Bei privaten Zufahrten ist ein Reduzieren der Fahrbahnbreite hinsichtlich



der Verkehrssicherheit vertretbar. Es ist kein Begegnungsverkehr, verglichen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zu erwarten. Falls es zu einem Begegnungsverkehr im Bereich der privaten Zufahrt kommt, ist aufgrund der geringen Geschwindigkeit im Bereich der privaten Zufahrten eine Breite von 4,30 m verkehrs- bzw. sicherheitstechnisch vertretbar.

- Es besteht keine Festsetzung der Zufahrt auf Privatgrund. Der Grundstückseigentümer ist verantwortlich für die Umsetzung einer funktionierenden Zu- bzw. Abfahrt der Bauräume D und E. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.
- Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Die Umsetzung der Feuerwehrezufahrt wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Etwaige Änderungen hinsichtlich der Förderung des Parkplatzes auf der Gerberwiese sind nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt und wird durch die Stadt Friedberg separat beachtet.
- Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Fl.-Nr. 509/12, Gemarkung Friedberg, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Fläche orientiert sich an der Breite der oben genannten Flurnummer. Ein Zukauf an Fläche, um eine durchgehende Breite des Weges von 5,0 m umzusetzen ist von Seiten der Stadt Friedberg nicht vorgesehen.
- Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußweg. Dadurch sind die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen und kann im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung entsprechend umgesetzt werden.
- Der Bebauungsplan wird ohne Vorhabenbezug als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzung von Flächen für Müllbehältnisse ist nicht vorgesehen. Die getroffenen Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind bzgl. der Müllentsorgung ausreichend.
- Die festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens auf einer Höhe festgelegt, die ein Eindringen von Wasser in die Gebäude verhindert (angepasste Bauweise).
- Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde eine angepasste Bauweise festgesetzt, so dass ein Eindringen von Wasser in die Gebäude verhindert wird. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor.
- Die Gutachten wurden im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens mit der Stadtverwaltung sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Straßenentwässerung:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Der Einwand wird auf Ebene der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Straßenbeleuchtung:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Der Einwand wird auf Ebene der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen:

Punkt 1 bis 2:



Die Umsetzung eines Geländers entlang der Friedberger Ach sowie die Aufstellung eines Rettungsringes bzw. -stange kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht geregelt werden und wird im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Punkt 3 bis 7:

Der Ausgleich des Eingriffs ist über das Ökokonto der Stadt Friedberg zu verrechnen. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das Fachbüro „Stadt, Land, Fritz“ ist für die Betreuung des Ökokontos zuständig und erstellt die Abbuchung für den zu erbringenden Ausgleich. Hierzu wird eine entsprechende Erläuterung im Umweltbericht erfolgen. Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.332 m². Die Fläche wurde durch das Fachbüro „Stadt-Land-Fritz“ kartiert, so dass vom richtigen Ausgangszustand ausgegangen werden kann.

Öffentliche Parkflächen:

Das Bauvorhaben im östlichen sowie westlichen Bereich des Geltungsbereichs generiert einen Stellplatzbedarf, der im Zuge der geplanten Tiefgaragen (für Bauräume A-C und F) berücksichtigt wird. Es werden die notwendigen Stellplätze für die künftigen Bewohner sowie die dazugehörigen Besucherstellplätze im Bereich der Tiefgaragen nachgewiesen. Für die Bauräume D und E werden oberirdische Stellplätze errichtet. Eine separate Festsetzung der genannten Stellplätze auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Grundstückszufahrten:

Es besteht keine Festsetzung der Zufahrt auf Privatgrund. Der Grundstückseigentümer ist verantwortlich für die Umsetzung einer funktionierenden Zu- bzw. Abfahrt der Bauräume D und E. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

Öffentliche Spielplätze:

Es sind Flächen für die Umsetzung von Spielplatzflächen im Plangebiet festgesetzt. Die Gestaltung und Ausführung der Spielplätze können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Dies erfolgt im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung.

Bepflanzung der einzelnen (öffentlichen) Grünflächen bzw. des Straßenbegleitgrün (welche Bäume?)

Punkt 1 bis 5:

Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu sind Pflanzungen von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksgroße umzusetzen. Des Weiteren sind Flächen im Westen und Südwesten des Geltungsbereichs zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sowie Sträuchern und Büschen beigelegt. Für die geplante Tiefgarage im östlichen Teil des Plangebietes ist z. T. eine Dachbegrünung umzusetzen.

Punkt 6:

Zusätzlich sind Dachbegrünungen im Bereich der Treppenhäuser möglich, wenn diese mit einem Flachdach umgesetzt werden.

Ansonsten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung festgesetzt, die für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind.

Eine Festsetzung zur ökologischen Baubegleitung ist rechtlich nicht möglich. Die Stadt strebt jedoch an, eine entsprechende Regelung durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.



Anbauverbotszone:

Hinweis dient der Kenntnisnahme.

Sonstige zu beachtende Punkte, Bedenken, Anregungen:

- Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Der Gerberweg wird entsprechend berichtigt.
- Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Das Datum wird entsprechend berichtigt.
- Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Die Festsetzung wurden gestrichen. Seit 1.1.2025 ist eine solche Festsetzung nicht mehr möglich ist (s. § 13 Nr. 3a und § 13 Nr. 4 Erstes ModG vom 23.12.2024. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO entfällt ersatzlos. Da es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes die Möglichkeit, auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 gestützte Satzungen zu erlassen, die unter den dortigen Voraussetzungen gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.
- Die Festsetzung wurden gestrichen. Seit 1.1.2025 ist eine solche Festsetzung nicht mehr möglich ist (s. § 13 Nr. 3a und § 13 Nr. 4 Erstes ModG vom 23.12.2024. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO entfällt ersatzlos. Da es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes die Möglichkeit, auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 gestützte Satzungen zu erlassen, die unter den dortigen Voraussetzungen gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.
- Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine zusätzliche Einleitung von ankommenden Niederschlagswassers ist für den Bereich der Neubebauung untersagt; dieses ist entweder auf dem Grundstück zu versickern oder gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens sowie des Entwässerungskonzeptes überarbeitet bzw. ergänzt.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die „heimischen Nadelbäume“ werden aufgenommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

B-2) Stadtwerke Friedberg/24.07.2024

Die Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 24.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Trinkwasserversorgung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Löschwasserversorgung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Etwa notwendige, zusätzliche Löschwassermengen werden im Zuge der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung ermittelt.



Schmutzwasserversorgung – Teilgebiet östlich der Friedberger Ach:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden die genannten Anschlussmöglichkeiten an die Mischwasserkanalisation für das Teilgebiet östlich der Friedberger Ach aufgenommen und erläutert.

Entsprechende grundstücksrechtliche Sicherungen bzw. Gestattungen zur Leitungssicherung über Fremdgrundstücke werden durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schmutzwasserversorgung – Teilgebiet westlich der Friedberger Ach:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden die genannten Anschlussmöglichkeiten an die Mischwassersammler für das Teilgebiet westl. der Friedberger Ach aufgenommen und erläutert.

Entsprechende grundstücksrechtliche Sicherungen bzw. Gestattungen zur Leitungssicherung über Fremdgrundstücke werden durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

In der Begründung wird korrigiert, dass die Schmutzwasserentsorgung über die Kläranlage der Stadt Augsburg erfolgt.

Niederschlagswasserbeseitigung - Teilgebiet östlich der Friedberger Ach:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung aller Untersuchungen kann ein „Gebietskennwert“ angenommen werden, der eine Versickerung des erwartbaren Niederschlagswassers gewährleistet.

Die Festsetzung unter Ziff. 8.2 wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens formuliert. Das Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies aufgrund von Erkenntnissen durch bspw. einem Sickerversuch nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abzugeben. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Friedberger Ach wird für Neubauvorhaben ausgeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung - Teilgebiet westlich der Friedberger Ach:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung aller Untersuchungen kann ein „Gebietskennwert“ angenommen werden, der eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers gewährleistet.

Die Festsetzung unter Ziff. 8.2 wird entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens formuliert. Das Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies aufgrund von Erkenntnissen durch bspw. einem Sickerversuch nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abzugeben. Von einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Friedberger Ach ist abzusehen.

Hinweis:

Die genannten Verweise auf die entsprechenden DWA-Arbeitsblätter sind zum Teil in den textlichen Hinweisen der Satzung zu finden. Der Verweis auf das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 2 und 3 „Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser“ wird nachrichtlich in die textlichen Hinweise der Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Hinweis zum verschmutzten Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes unter der Ziff. 3.3 „Verschmutztes Niederschlagswasser“ aufgenommen.



Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Hinweis zur Sturzflutproblematik wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die mittleren höchsten Grundwasserstände bzw. den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zu erwarten sind.

Auf Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass eine Versickerung über Rigolen umsetzbar ist. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sind Bestandteil der Satzung sowie der Begründung des Bebauungsplanes.

Das hydrogeologische Gutachten zeigt auf, dass die künftige Bebauung mit den dazugehörigen Tiefgaragen umgesetzt werden kann, ohne dass es zu weiteren Beeinträchtigungen der bestehenden Kanalisation kommt.

Herstellungsbeiträge:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

B-3) Freiwillige Feuerwehr Friedberg/19.07.2024

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.07.2024 wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Absatz 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Absatz 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Absatz 3:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf die einschlägigen Richtlinien hinsichtlich des Brandschutzes verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Absätze 4 bis 6:

Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Friedberg wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die Bauräume A-C gelten keine speziellen Anforderungen hinsichtlich Feuerwehrezufahrt, da die Weglänge unter 50 m von der öffentlichen Straße liegt.

Für die Bauräume D-E ist vorgesehen, eine Abfahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz einzurichten, die mit ein bzw. zwei Pollern abgesichert ist und im Notfall geöffnet werden kann.



Absatz 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Plangebiet ist grundsätzlich unzulässig.

Absatz 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich unzulässig. Für das Errichten von Photovoltaikanlagen auf dem Dach werden die Richtlinien des Brandschutzes beachtet.

Absatz 9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine Ansiedlung von Windenergieanlagen im Plangebiet sind grundsätzlich unzulässig.

Absätze 10 und 11:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bemerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg, wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die Bauräume A-C gelten keine speziellen Anforderungen hinsichtlich Feuerwehruzufahrt, da die Weglänge unter 50 m von der öffentlichen Straße liegt. Die Zufahrt für die Bauräume D und E erfolgt über den Gerberweg sowie über den nördlichen Bereich des westlichen Plangebietes. Die Zufahrt wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für die Bauräume D-E ist vorgesehen, eine Abfahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz einzurichten, die mit ein bzw. zwei Pollern abgesichert ist und im Notfall geöffnet werden kann.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

C) Öffentlichkeit

Die Einwände nachstehender Bürger sind in **Anlage 11** beigelegt und sind Bestandteil des Beschlusses.

C-1) Bürger 1 vom 28.06.2024

Die Einwände des Bürgers 1 vom 18.06.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Träger wie die Stadtwerke Friedberg sowie die Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg beteiligt. Anschlussmöglichkeiten zur Schmutzwasserbeseitigung bestehen für das Plangebiet östlich der Friedberger Ach im Bereich



der Achstraße und westlich der Friedberger Ach am Mischwassersammler der südlich und westl. des Teilgebiets über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft.

Das durch die künftige Bebauung verursachte Schmutzwasser kann durch die vorhandene Mischwasserkanalisation mengenmäßig aufgenommen werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch das Fachbüro ein Entwässerungskonzept erstellt. Der Bebauungsplan regelt, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern ist. Eine negative Auswirkung auf das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Falls anfallendes Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden muss, erfolgt das über eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und eine gedrosselte Abgabe in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Für den Bebauungsplan wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Es wurde geprüft, wie sich eine künftige Bebauung mit dazugehöriger Tiefgarage auf den Grundwasserkörper auswirkt. Hierzu wurde auch das jüngste Starkregenereignis Ende Mai / Anfang Juni 2024 berücksichtigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich eine Bebauung inkl. Tiefgarage nicht negativ auf den Grundwasserkörper auswirkt, eine Gefährdung Dritter ist insoweit nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Für Grundstücke, die eine abflusswirksame Fläche von mehr als 800 m² aufweisen, ist ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen. Im Überflutungsnachweis wird nachgewiesen, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und dem 5-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Von Sedimentablagerungen in der Friedberger Ach an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist der Stadt nichts bekannt, dies wird aber der zuständigen Fachabteilung der Stadt Friedberg zur Prüfung des Sachverhaltes weitergeleitet.

Der Hinweis im letzten Absatz des Schreibens wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Hydrogeologischen Gutachten, dem Überflutungsnachweis und dem Entwässerungskonzept entsprechend angepasst.

C-2) Bürger 2 vom 09.07.2024

Die Einwände des Bürgers 2 vom 09.07.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Ausgangslage:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt geht davon aus, dass der Schreinereibetrieb endgültig aufgegeben ist und sich etwaige frühere baurechtliche Genehmigungslagen insoweit erledigt haben.

Höhen und Höhenbezugspunkte:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauraum F:



Der Hinweis wird aufgegriffen. Für den Bauraum F werden die Wandhöhe sowie die Gebäudehöhe entsprechend der Stellungnahme übernommen.

Die Wandhöhe im Bauraum F wird auf maximal 494,35 m ü. NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Bauraum F wird maximal max. 498,35 m ü. NHN festgesetzt.

Bauraum G:

Dem Einwand wird gefolgt. Für den Bauraum G wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf 485,10 m ü. NHN geändert.

zu 2.2.1 b) Wandhöhe:

Die Hinweise dienen der Kenntnisaufnahme. Die Wandhöhe im Bauraum F wird auf maximal 494,35 m ü. NHN festgesetzt.

zu 2.2.2 c) Gebäudehöhe:

Die Hinweise dienen der Kenntnisaufnahme. Die Gebäudehöhe im Bauraum F wird maximal max. 498,35 m ü. NHN festgesetzt.

zu 2.2.3 Bezugshöhe:

Die festgesetzte Höhe des unteren Bezugspunktes bezieht sich lediglich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet ist eine Toleranz von +/- 0,50 m der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzten Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen sind von dieser Ausnahme ausgeschlossen. Die Festsetzung der Höhe des unteren Bezugspunktes wird umformuliert und in der Begründung entsprechend erläutert. Die Formulierung der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes lautet wie folgt:

Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)

Die maximale Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als absolute Höhe (m. ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf ausnahmsweise um maximal 0,50 m unter- oder überschritten werden. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Wirtschaftshof, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen).

zu 6 Gestaltungsfestsetzungen:

Lukarnen werden nur für die Bauräume A bis E zugelassen. Mit der geänderten Festsetzung der Erhöhung der Wandhöhe im Bauraum F um 1,25 m und der noch zusätzlich gewünschten Zulässigkeit von Lukarnen würde die Ansicht der Bebauung im Bauraum F von der Friedberger Ach her betrachtet, eine viergeschossige Bebauung ermöglichen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht. Die Lukarnen dürfen jedoch innerhalb der möglichen Wandhöhe hergestellt werden.

zu 6.1.1:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Dachneigung wird in den Bauräumen G1 und G2 auf 38° bis 50° abgeändert.

zu 6.2.2 b):

Lukarnen werden nur für die Bauräume A bis E zugelassen. Mit der geänderten Festsetzung der Erhöhung der Wandhöhe im Bauraum F um 1,25 m und der noch zusätzlich gewünschten



Zulässigkeit von Lukarnen würde die Ansicht der Bebauung im Bauraum F von der Friedberger Ach her betrachtet, eine viergeschossige Bebauung ermöglichen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht. Die Lukarnen dürfen jedoch innerhalb der möglichen Wandhöhe hergestellt werden.

Stege über die Ach:

Eine Festsetzung der vorhandenen Stege über die Friedberger Ach erfolgt nicht. Die bestehenden Brücken sollen nicht erhalten werden. Die Möglichkeit neuer Brücken kann ggf. im baurechtlichen Vollzug im Rahmen eines Antrags nach § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden.

zu 3.2 überbaubare Grundstücksfläche:

Vorerst muss erwähnt werden, dass die Festsetzung einer Grundfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt wird. Die Balkone und Terrassen, welche mit dem Hauptgebäude verbunden sind, werden auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen sowie Terrassen bleibt weiterhin nur für die Bauräume A-F zulässig. Der Bauraum G wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen. Die Wunschlage des Einwenders kann ggf. im baurechtlichen Vollzug im Rahmen eines Antrags nach § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Hintergrund ist, dass die westliche Baugrenze des Bauraumes G entlang der Friedberger Ach verläuft. Das Überschreiten der Baugrenze führt dazu, dass Balkone in den Bereich der Friedberger Ach hineinreichen.

Planzeichnung – Grundflächen:

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 23.07.2024 (Stadt Friedberg, Bauherren sowie Kling Consult) wurde klargestellt, dass die Grundflächenfestsetzung auf ein einheitliches GRZ-Festsetzungssystem umgestellt wird. Des Weiteren wurde durch die Stadt Friedberg mitgeteilt, dass im Rahmen der GRZ-Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Stadt Friedberg sämtliche einschlägigen Flächen unabhängig vom jeweiligen Versiegelungsgrad der Fläche einberechnet werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Der Bauraum G wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Planzeichnung - Grundfläche G1:

Die Baufenster werden anhand der Vorhabenplanung geprüft und gegebenenfalls angepasst, so dass sichergestellt ist, dass die Umrisse der jeweiligen Baufenster dem Vorhaben entsprechen. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen sowie Balkone ist gemäß der textlichen Festsetzung zulässig. Der Bauraum G wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen.

zu 3.1 Bauweise:

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO). Die Festsetzung betrifft alle Geschosse und bezieht sich grundsätzlich auf die gesamte seitliche Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Fläche.

Die überbaubare Fläche des Bauraumes F befindet sich im Ganzen auf der Flurnummer 505, Gemarkung Friedberg, und weist einen seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen auf. Aufgrund dessen ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO gegeben und entsprechend festgesetzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.



Planzeichnung – Baufenster:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen für die Baufenster F sowie G1 vor. Des Weiteren ist die Fläche, in der die Tiefgarage errichtet werden kann, festgesetzt. In die Satzung des Bebauungsplanes werden zusätzlich Vorgaben aufgenommen, die regeln, wie weit die Tiefgarage im Bereich zwischen den Baufenstern F und G1 oberhalb der Geländeoberkante maximal liegen darf. Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung angepasst.

Anzahl der Wohnungen:

Dem Einwand wird gefolgt. Es erfolgt eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 10.

Stellplätze:

Dem Einwand wird gefolgt. Im Norden des Bauraumes H werden im Bereich der Fl.-Nr. 505/1, Gemarkung Friedberg, Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze planzeichnerisch festgesetzt.

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Durch das Fachbüro Kling Consult wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches aufzeigt, dass das anfallende Niederschlagswasser über entsprechende Rigolen aufgefangen und anschließend gedrosselt auf dem Grundstück versickert wird.

Dieser Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gilt für alle Neubausituationen auf dem Baugrundstück. Für die bestehenden Gebäude greift der Bestandsschutz, so dass das anfallenden Niederschlagswasser weiterhin in die Friedberger Ach eingeleitet werden kann, falls und soweit es dort bislang eingeleitet wird.

Eine entsprechende Erläuterung, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken umgegangen werden soll, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Brandschutz:

Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Friedberg, wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die Bauräume A-C gelten keine speziellen Anforderungen hinsichtlich Feuerwehrezufahrt, da die Weglänge unter 50 m von der öffentlichen Straße liegt.

Für die Bauräume D-E ist vorgesehen, eine Abfahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz einzurichten, die mit ein bzw. zwei Pollern abgesichert ist und im Notfall geöffnet werden kann. Die Zufahrt erfolgt über den im Norden gelegenen Gerberweg und weiter über die geplante private und dinglich gesicherte Zufahrt auf dem Flurstück Nr. 506. Für die Bauräume F und G1 ist die Erreichbarkeit für die Feuerwehr über die Achstraße gegeben.

Planzeichnung – Müllfahrzeuge:

In der Begründung des Bebauungsplanes ist nachfolgende Erläuterung der Abfallentsorgung zu finden. Auf die Festsetzung von Stellflächen für Müllbehälter wird verzichtet.

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt. Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z. B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit



zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche oder Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

Die Müllbehälter sind auf öffentlichem Grund abzustellen temporär für den Zeitraum der Müllentsorgung, so dass die Mülltonnen von Entsorgungsfahrzeugen gut erreichbar angefahren werden können und ohne den fließenden Straßenverkehr zu behindern.

Für den westlichen Bereich ist eine temporäre Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag im Anschluss an den Kreisverkehr Gerberweg / Unterm Berg im Zufahrtsbereich vorgesehen.

Für den östlichen Bereich sind die Müllbehälter am Abholtag an die Achstraße zu bringen.

Abstandsflächen:

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Prüfung der jeweiligen Abstandsflächen durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass es zwischen den Bauräumen A und B zu einer Abweichung der Abstandsflächenregelung kommt. Die Abweichung ist zulässig aufgrund der vorhandenen Belichtungsstudie, die eine ausreichende Belichtung nachweist.

Für den Bereich zwischen den Bauräumen F und G1 wurde ebenfalls anhand einer Belichtungsstudie eine ausreichende Belichtung nachgewiesen. Aufgrund dessen ist eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung zulässig. Es erfolgt eine entsprechende Änderung der Planunterlagen.

zu 9.1 private Grundstücksflächen:

Die grünordnerischen Festsetzungen werden dahin geändert, dass je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens mit der 2. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß der textlichen Hinweise (III, Ziff. 1) zu pflanzen sind. Somit ist östlich der Friedberger Ach auch nur die Pflanzung von heimischen Laubbäumen der 2. Wuchsklasse gefordert. Die Standorte sind frei wählbar.

zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird textlich festgesetzt. Der Baumstandort wird nicht konkret festgesetzt.

In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z. B. Terrassen) genutzt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Stützmauern im Plangebiet östlich der Friedberger Ach werden künftig anhand der Bayerischen Bauordnung geregelt. Dadurch können Stützmauern bis 2,0 m genehmigungsfrei errichtet werden.

Die Abgrabung und Aufschüttungen werden wie folgt geregelt. Östlich der Friedberger Ach sind aufgrund der Hanglage Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,20 m künftig zulässig.

Westlich der Friedberger Ach werden Abgrabung sowie Aufschüttung bis max. 1,20 m künftig zugelassen.



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

zu 5.2:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Beschreibung der Umgebung wird entsprechend des Einwandes angepasst.

zu 13.2 Seite 16:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten, ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis erstellt mit dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund Bestandsschutz nur für die Bestandsbebauung möglich. Sobald Neubebauungen im Plangebiet stattfinden, ist die Regelung des Bebauungsplanes, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, maßgeblich. Die Empfehlung „Niederschlagswasser in die Friedberger Ach einzuleiten“ wird in der Begründung gestrichen.

zu 8 Seite 11:

Dem Einwand wird gefolgt. Aufgrund einer Belichtungsstudie, die eine ausreichende Belichtung zwischen den Bauräumen F und G1 nachweist, ist eine Abweichung der Abstandsregelung für diesen Bereich an den zugewandten Schmalseiten der Bauräume F und G1 zulässig. Die Festsetzung zur Abstandsflächenregelung sowie die entsprechende Erläuterung in der Begründung werden angepasst.

zu 10.2:

Lukarnen werden nur für die Bauräume A bis E zugelassen. Mit der geänderten Festsetzung der Erhöhung der Wandhöhe im Bauraum F um 1,25 m und der noch zusätzlich gewünschten Zulässigkeit von Lukarnen würde die Ansicht der Bebauung im Bauraum F von der Friedberger Ach her betrachtet, eine viergeschossige Bebauung ermöglichen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht. Die Lukarnen dürfen jedoch innerhalb der möglichen Wandhöhe hergestellt werden.

zu 20. Brandschutz:

Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Friedberg, wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die Bauräume A-C gelten keine speziellen Anforderungen hinsichtlich Feuerwehrezufahrt, da die Weglänge unter 50 m von der öffentlichen Straße liegt.

Für die Bauräume D-E ist vorgesehen, eine Abfahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz einzurichten, die mit ein bzw. zwei Pollern abgesichert ist und im Notfall geöffnet werden kann. Die Zufahrt erfolgt über den im Norden gelegenen Gerberweg und weiter über die geplante private und dinglich gesicherte Zufahrt auf dem Flurstück Nr. 506. Für die Bauräume F und G1 ist die Erreichbarkeit für die Feuerwehr über die Achstraße gegeben.

Anlagen:

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen sowie Terrassen bleibt weiterhin nur für die Bauräume A-F zulässig. Der Bauraum G1 und G2 wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen. Die Wunschlage des Einwenders kann ggf. im baurechtlichen Vollzug im



Rahmen eines Antrags nach § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Hintergrund ist, dass die westliche Baugrenze des Bauraumes G entlang der Friedberger Ach verläuft. Das Überschreiten der Baugrenze führt dazu, dass Balkone in den Bereich der Friedberger Ach hineinreichen.

Mülltonnenstandorte:

In der Begründung des Bebauungsplanes ist nachfolgende Erläuterung der Abfallentsorgung zu finden. Auf die Festsetzung von Stellflächen für Müllbehältnisse wird verzichtet.

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt. Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z. B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche oder Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

Die Müllbehälter sind temporär auf öffentlichen Grund abzustellen, so dass die Mülltonnen von Entsorgungsfahrzeugen gut erreichbar angefahren werden können und ohne den fließenden Straßenverkehr zu behindern.

Für den westlichen Bereich ist eine Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag im Anschluss an den Kreisverkehr Gerberweg/ Unterm Berg im Zufahrtsbereich geplant.

Für den östlichen Bereich sind die Müllbehälter am Abholtag an die Achstraße zu bringen.

Die vorgeschlagene temporäre Aufstellfläche für Müllbehältnisse am Abholtag in der Achstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

C-3) Bürger 3 vom 28.06.2024

Die Einwände (Telefonnotiz) des Bürgers 3 vom 28.06.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach“. Für die Bestandsbebauung ergeben sich keine Änderung aufgrund des Bestandsschutzes. Bei der Wahl der Festsetzungen wurden die tatsächlichen baulichen Begebenheiten für den Bereich des betroffenen Grundstückes übernommen. Der Bebauungsplan setzt für Bauraum G2 maximal zwei Wohneinheiten fest.

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

C-4) Bürger 4 vom 21.06.2024

Die Einwände des Bürgers 4 vom 21.06.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Zu 1) Grundflächen:

Die Festsetzung einer Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt. Die Balkone und Terrassen, welche mit dem Hauptgebäude verbunden sind, werden auf die



Grundflächenzahl angerechnet. Die überbaubare Fläche wird anhand einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Maximum für allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zu 2) Grundflächen G1:

Die Festsetzung einer Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt. Die Balkone und Terrassen, welche mit dem Hauptgebäude verbunden sind, werden auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen sowie Terrassen bleibt weiterhin nur für die Bauräume A-F zulässig. Der Bauraum G1 und G2 wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die westliche Baugrenze des Bauraumes G1 und G2 entlang der Friedberger Ach verläuft. Das Überschreiten der Baugrenze führt dazu, dass Balkone in den Bereich der Friedberger Ach hineinreichen.

Zu 3) GR von Bauraum B:

Die Festsetzung einer Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt. Die überbaubare Fläche wird anhand einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Maximum für allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zu 4) Baufenster TG:

Die bestehenden Baufenster der Tiefgarage im westlich Planbereich werden anhand der Planung für das Bauvorhaben abgeglichen und entsprechend korrigiert.

Zu 5) Treppenhäuser:

Für Treppenhäuser gilt, dass eine Überschreitung der Baugrenze im Norden des Hauptgebäudes zulässig ist. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der festgesetzten Überschreitung der Baugrenzen für die Bauräume A-F in der Satzung des Bebauungsplanes.

Zu 8) Maß der baulichen Nutzung:

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 23.07.2024 (Stadt Friedberg, Bauherren sowie Kling Consult) wurde klargestellt, dass die Grundflächenfestsetzung auf ein einheitliches GRZ-Festsetzungssystem umgestellt wird. Des Weiteren wurde durch die Stadt Friedberg mitgeteilt, dass im Rahmen der GRZ-Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Stadt Friedberg sämtliche einschlägigen Flächen unabhängig vom jeweiligen Versiegelungsgrad der Fläche einberechnet werden.

Zu 11) Wandhöhe:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Wandhöhe im Bauraum F wird auf maximal 494,35 m ü. NHN festgesetzt.

Zu 12) Gebäudehöhe:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Gebäudehöhe im Bauraum F wird maximal max. 498,35 m ü. NHN festgesetzt.

Zu 13) Bezugshöhe i. V. m. 9) Höhen und Höhenbezugspunkte:

Die festgesetzte Höhe des unteren Bezugspunktes bezieht sich lediglich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet ist eine Toleranz von +/- 0,50 m der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes



ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzten Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen sind von dieser Ausnahme ausgeschlossen. Die Festsetzung der Höhe des unteren Bezugspunktes wird umformuliert und in der Begründung entsprechend erläutert. Die Formulierung der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes lautet wie folgt:

Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)

Die maximale Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als absolute Höhe (m. ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf ausnahmsweise um maximal 0,50 m unter- oder überschritten werden. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen).

Zu 14) Treppenhäuser:

Es handelt sich hier um die Überschreitung der Baugrenze durch die Treppenhäuser. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Nebenanlagen in Form von Treppenhäusern wurde bis max. 1,50 m festgesetzt.

Zu 15) Gebäudehöhe:

Die Toleranz bezieht sich lediglich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, der als unterer Höhenbezugspunkt für Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe fungiert.

Zu 16) Gebäudehöhe:

Die Toleranz bezieht sich lediglich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, der als unterer Höhenbezugspunkt für Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe fungiert.

Zu 18) überbaubare Grundstücksfläche / Treppenhäuser:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung wird umformuliert und bezieht sich künftig nur auf Treppenhäuser. Die Begriffe Zwerchhaus sowie Lukarne werden an dieser Stelle ersatzlos gestrichen.

Zu 19) und 20) zulässige Grundfläche:

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 23.07.2024 (Stadt Friedberg, Bauherren sowie Kling Consult) wurde klargestellt, dass die Grundflächenfestsetzung auf ein einheitliches GRZ-Festsetzungssystem umgestellt wird. Des Weiteren wurde durch die Stadt Friedberg mitgeteilt, dass im Rahmen der GRZ-Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Stadt Friedberg sämtliche einschlägigen Flächen unabhängig vom jeweiligen Versiegelungsgrad der Fläche einberechnet werden.

Zu 21) überbaubare Grundstücksfläche:

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen sowie Terrassen bleibt weiterhin nur für die Bauräume A-F zulässig. Der Bauraum G wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen. Die Wunschlage des Einwenders kann ggf. im baurechtlichen Vollzug im Rahmen eines Antrags nach § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Hintergrund ist, dass die westliche Baugrenze des Bauraumes G entlang der Friedberger Ach verläuft. Das Überschreiten der Baugrenze führt dazu, dass Balkone in den Bereich der Friedberger Ach hineinreichen.



Zu 24) Abstandsflächen / Abstandsflächenregelung:

Grundsätzlich soll im Planungsumgriff das geltende Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung zur Anwendung gelangen, ausgenommen sind die Bereiche zwischen den Bauräumen A und B sowie F und G1.

Zu 25) und 26) Abstandsflächen:

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Prüfung der jeweiligen Abstandsflächen durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass es zwischen den Bauräumen A und B zu einer Abweichung der Abstandsflächenregelung kommt. Die Abweichung ist zulässig aufgrund der vorhandenen Belichtungsstudie, die eine ausreichende Belichtung nachweist.

Für den Bereich zwischen den Bauräumen F und G1 wurde ebenfalls anhand einer Belichtungsstudie eine ausreichende Belichtung nachgewiesen. Aufgrund dessen ist eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung zulässig. Es erfolgt eine entsprechende Änderung der Planunterlagen.

Zu 27) Abstandsflächen:

Dem Einwand wird gefolgt; die Ausnahme wird zusätzlich zwischen den Bauräumen F und G1 zugelassen.

Zu 28) Stellplatznachweis:

Der Stellplatznachweis erfolgt über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Ausgenommen sind hiervon die Stellplätze für nachfolgende Nutzungen. Für diese Nutzungen wird folgende Zahl herzustellender Stellplätze festgesetzt:

Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen ohne Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz:

1 Stellplatz je Wohnung, zuzüglich, ab der 6. Wohnung, 10 % Besucherstellplätze, mindestens aber 1 Besucherstellplatz.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 29) weitere Besucherstellplätze:

Dem Einwand wird gefolgt. Nördlich des Bauraumes H werden Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze festgesetzt.

Zu 30) Tiefgarage:

Dem Einwand wird nicht gefolgt. Es erfolgt eine neue Formulierung der Festsetzung. Der Bereich zum Schutz des Wurzelraumes der Bestandseiche auf dem Nachbargrundstück nördlich der Geltungsbereichsgrenze ist ausreichend planzeichnerisch festgesetzt und in der Begründung entsprechend erläutert.

Die Festsetzung lautet: „Tiefgaragen (,TGA‘) sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Zu 31) und 32) Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser:

Der Wurzelschutzbereich für die Eiche im Bereich der Fl.-Nr. 463/6 nördlich des Bauraumes A beträgt 4,30 m und darf nicht unterschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze durch Treppenhäuser im Norden der Gebäude beläuft sich auf 1,75 m.



Zu 33) Nebenanlagen:

Die gewünschte Nennung spezifischer Nebenanlagen wie Mülltonnenstandplätze, Zuwegungen sowie Fahrradstellplätze wird in die Satzung aufgenommen. Eine planzeichnerische Festsetzung des Spielplatzes ist bereits vorhanden und wird nicht nochmals in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 34) Müllfahrzeuge:

In der Begründung des Bebauungsplanes ist nachfolgende Erläuterung der Abfallentsorgung zu finden. Auf die Festsetzung von Stellflächen für Müllbehälter wird verzichtet.

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt. Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z. B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche oder Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

Die Müllbehälter sind lediglich temporär auf öffentlichen Grund abzustellen, so dass die Mülltonnen von Entsorgungsfahrzeugen gut erreichbar angefahren werden können und ohne den fließenden Straßenverkehr zu behindern.

Für den westlichen Bereich ist eine Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag im Anschluss an den Kreisverkehr Gerberweg/ Unterm Berg im Zufahrtsbereich vorgesehen.

Für den östlichen Bereich sind die Müllbehälter am Abholtag an die Achstraße zu bringen.

Zu 36) Anzahl der Wohnungen Bauraum A-C und H:

Für die Bauräume A-C wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf 8 erhöht.

Zu 39) Gestaltungsfestsetzungen:

Dem Einwand wird gefolgt. Für Treppenhausvorbauten werden neben einem Flachdach und einem Satteldach auch eine flach geneigte Dachsituation zugelassen

Zu 40) Gestaltungsfestsetzungen / Lukarne:

Lukarnen werden nur für die Bauräume A bis E zugelassen. Mit der geänderten Festsetzung der Erhöhung der Wandhöhe im Bauraum F um 1,25 m und der noch zusätzlich gewünschten Zulässigkeit von Lukarnen würde die Ansicht der Bebauung im Bauraum F von der Friedberger Ach her betrachtet, eine viergeschossige Bebauung ermöglichen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht. Die Lukarnen dürfen jedoch innerhalb der möglichen Wandhöhe hergestellt werden.

Zu 41) Fassadengestaltung:

Die Ausführung der Fassaden der Gebäude mit Putz bleibt weiterhin bestehen. Treppenhäuser sind hiervon ausgenommen.

Zu 42) Dacheindeckung:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Dächer der Treppenhäuser können zusätzlich in Metallform errichtet werden.

Zu 43) Verkehrsflächen:

Der Hinweis dient der Kenntnissnahme.



Zu 44) Stellplatzsatzung:

Der Stellplatznachweis erfolgt über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Ausgenommen sind hiervon die Stellplätze für nachfolgende Nutzungen. Für diese Nutzungen wird folgende Zahl herzustellender Stellplätze festgesetzt:

Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen ohne Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz:

1 Stellplatz je Wohnung, zuzüglich, ab der 6. Wohnung, 10 % Besucherstellplätze, mindestens aber 1 Besucherstellplatz.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 45) und 46) Anzahl der zu pflanzenden Bäume:

Für das Plangebiet westlich der Friedberger Ach wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wie folgt abgeändert. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens mit der 2. Wuchsklasse (somit 1. oder 2. Wuchsklasse) zu pflanzen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird textlich festgesetzt. Die Baumstandorte werden nicht konkret festgesetzt.

Zu 47) Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird textlich festgesetzt. Die Baumstandorte werden nicht konkret festgesetzt.

Zu 48) Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird textlich festgesetzt. Der Baumstandort wird nicht konkret festgesetzt.

In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage mit extensiver Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen) genutzt werden.

Zu 49) Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:

Die Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen wurden überarbeitet.

Zu 50) Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Stützmauern im Plangebiet östlich der Friedberger Ach werden künftig anhand der Bayerischen Bauordnung geregelt. Dadurch können Stützmauern bis 2,0 m genehmigungsfrei errichtet werden.

Die Abgrabung und Aufschüttungen werden wie folgt geregelt: Östlich der Friedberger Ach sind aufgrund der Hanglage Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,20 m künftig zulässig.

Westlich der Friedberger Ach werden Abgrabung sowie Aufschüttung bis max. 1,20 m zugelassen.

Zu 51) bis 57) Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern wurden in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 11 angepasst.

Zu 58) Flächen zum Erhalt und Schutz von Natur und Landschaft:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Zu 59) Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Durch das Fachbüro Kling Consult wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches aufzeigt, dass das anfallende Niederschlagswasser (5-jähriges Regenereignis) über entsprechende Rigolen aufgefangen und anschließend gedrosselt auf dem Grundstück versickert werden kann und soll. Dieser Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gilt für alle Neubausituationen - bzw. Änderungssituationen auf dem Baugrundstück. Für die bestehenden Gebäude greift der Bestandsschutz, so dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in die Friedberger Ach eingeleitet werden kann.

Eine entsprechende Erläuterung, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken umgegangen werden soll, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 60) Beschreibung des Plangebietes:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Beschreibung der Umgebung wird entsprechend des Einwandes angepasst.

Zu 61) Niederschlagswasser:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten, ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis erstellt mit dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Friedberger Ach ist aufgrund von Bestandsschutz nur für die Bestandsbebauung möglich. Sobald Neubebauungen im Plangebiet stattfinden, ist die Regelung des Bebauungsplanes, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, maßgeblich.

Zu 62) Bauweise; Grenzabstände; überbaubare Grundstücksflächen:

Dem Einwand wird gefolgt. Aufgrund einer Belichtungsstudie, die eine ausreichende Belichtung zwischen den Bauräumen F und G1 nachweist, ist eine Abweichung der Abstandsregelung für diesen Bereich zulässig. Die Festsetzung zur Abstandsflächenregelung sowie die entsprechende Erläuterung in der Begründung werden angepasst.

Zu 63) Lukarne:

Lukarnen werden nur für die Bauräume A bis E zugelassen. Mit der geänderten Festsetzung der Erhöhung der Wandhöhe im Bauraum F um 1,25 m und der noch zusätzlich gewünschten Zulässigkeit von Lukarnen würde die Ansicht der Bebauung im Bauraum F von der Friedberger Ach her betrachtet, eine viergeschossige Bebauung ermöglichen. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht. Die Lukarnen dürfen jedoch innerhalb der möglichen Wandhöhe hergestellt werden.

Zu 64) Brandschutz:

Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Friedberg, wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die Bauräume A-C



gelten keine speziellen Anforderungen hinsichtlich Feuerwehruzufahrt, da die Weglänge unter 50 m von der öffentlichen Straße liegt.

Für die Bauräume D-E ist vorgesehen, eine Abfahrt auf den westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz einzurichten, die mit ein bzw. zwei Pollern abgesichert ist und im Notfall geöffnet werden kann. Die Zufahrt für die Bauräume D und E erfolgt über den Gerberweg sowie über den nördlichen Bereich des westlichen Plangebietes (Fl.-Nr. 506).

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

C-5) Bürger 5 vom 19.07.2024

Die Einwände des Bürgers 5 vom 19.07.2024 (mit Schreiben vom 07.07.2024, Unterschriftenlisten vom 15.07.2024 sowie Fotodokumentation vom 09.08.2024) werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Grundsätzliches:

Der Hinweis im ersten Absatz dient der Kenntnisnahme.

Das künftige Verkehrsaufkommen wurde immissionsschutzfachlich untersucht. In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung werden die Verkehrszahlen des Gerberweges (auf Grundlage der aktuellsten Verkehrszählung), sowie die Nutzung des Parkplatzes, zusätzlich berücksichtigt und der Gesamtlärm bewertet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es weder zur Tag- noch zur Nachtzeit zu negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung kommt.

Des Weiteren erfolgte eine Umplanung für die Bauräume D und E. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde pro Baufenster auf vier reduziert. Das heißt im Umkehrschluss, die zu erwartenden Verkehrsbewegungen durch die künftigen Bewohner reduziert sich.

Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Genehmigungsverfahren eines konkreten Bauvorhabens mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen ist. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Planung von der im Gutachten zum Bebauungsplan angenommenen Planung abweichen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Tiefgaragen auf die Umgebungsbebauung geprüft. Eine zusätzliche Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Gebäude im Plangebiet kann für die konkrete Planung im Genehmigungsverfahren erfolgen.

Berücksichtigung der jüngsten Starkregenereignisse:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Fachbüro Kling Consult ein hydrogeologisches Gutachten, ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis erstellt. Das jüngste Starkregenereignis Ende Mai/Anfang Juni 2024 wurde in den Berechnungen der genannten Gutachten und Nachweise berücksichtigt.

Insgesamt ist die Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse in Anbetracht der errechneten Maximalwerte von ca. 0,05 m und 0,06 m sowie der aufgeführten Reichweitenberechnung grundsätzlich als sehr gering einzustufen bzw. liegt innerhalb der natürlichen zu erwartenden temporären Schwankungen des Grundwasserleiters. Insbesondere mit zunehmendem Abstand zu den in den Grundwasserleiter einbindenden Gebäuden ist entsprechend davon auszugehen, dass keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundwasserstände durch die Einbindung der Baukörper in den Grundwasserstrom zu erwarten sind. Negative Auswirkungen der



Grundwasserverhältnisse, durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 geplanten Bauwerke, sind durch die Beeinflussung demnach nicht zu erwarten.

Des Weiteren erfolgte eine Umplanung für die Bauräume D und E. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde pro Baufenster auf vier reduziert. Die nachzuweisenden Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen, so dass auf die Tiefgarage im Bereich der Bauräume D und E verzichtet werden kann.

Grundwasserverhältnisse:

Insgesamt ist die Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse in Anbetracht der errechneten Maximalwerte von ca. 0,05 m und 0,06 m sowie der aufgeführten Reichweitenberechnung grundsätzlich als sehr gering einzustufen bzw. liegt innerhalb der natürlichen zu erwartenden temporären Schwankungen des Grundwasserleiters.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf den dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Friedberger Ach bei Neubauten ist im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersagt.

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Für Grundstücke, die eine abflusswirksame Fläche von mehr als 800 m² aufweisen, ist ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen. Im Überflutungsnachweis wurde nachgewiesen, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und dem 5-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden kann.

Einleitung in die Ach:

Die Bestandsgebäude im Plangebiet leiten das anfallende Niederschlagswasser in die Friedberger Ach ein. Aufgrund des Bestandsschutzes ist die genannte Einleitung weiterhin möglich.

Für alle künftigen Neubauten ist die direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Friedberger Ach im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 untersagt. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und auf den dem Grundstück zu versickern. Das Entwässerungskonzept schlägt hierfür Rigolen vor. Eine Erhöhung des Wasserstandes der Friedberger Ach ist nicht zu erwarten.

Versickerung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück zu versickern. Anhand des hydrogeologischen Gutachtens wurden die mittleren höchsten Grundwasserstände (MHGW) im Plangebiet ermittelt. Die jüngsten Starkregenereignisse von Ende Mai/Anfang Juni 2024 sind in die Bewertung eingeflossen.

Der ermittelte mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) beträgt im Süden im Durchschnitt 480,90 m NHN im Süden bzw. im Durchschnitt 480,60 m NHN im Norden des Plangebietes. Das Entwässerungskonzept schlägt eine Versickerung über Rigolen vor, die den Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,0 m einhalten.

Des Weiteren wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Es wurde nachgewiesen, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und dem 5-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden kann.



Einleitung in Kanal:

Der Bebauungsplan sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Falls das nicht möglich sein sollte, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit anschließender gedrosselter Abgabe in die Kanalisation möglich. Der Bauleitplanung wird ein entsprechender Überflutungsnachweis zu Grunde gelegt.

Für die Neubauten gilt, dass das anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Für die bestehenden Gebäude, gilt der Bestandsschutz. Diese dürfen weiterhin das anfallende Niederschlagswasser in die Friedberger Ach einleiten.

Ableitung des Schmutzwassers:

Dem Einwand im Hinweis wird gefolgt und entsprechend abgeändert. Die Entwässerung erfolgt über die Kläranlage Augsburg.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung nord-östlich in der Achstraße an den bestehenden Mischwasserkanal sowie am Mischwassersammler der südlich und westl. des Teilgebiets über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung am Mischwassersammler der südlich und westlich des Teilgebiets über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft.

Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Mengen an Schmutzwasser kann durch die vorhandene Mischwasserkanalisation aufgenommen werden.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die genannte Mischwasserkanalisation kann nur ausnahmsweise – nur gedrosselt - zugelassen werden. Dieses ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und zu versickern.

Verkehrsaufkommen – Kfz:

Die ursprüngliche Planung sah einen Stellplatzbedarf von 35 Stellplätzen vor. Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ und die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an den Immissionsorten eingehalten werden. Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes sieht die mittlerweile geänderte Planung eine niedrigere Anzahl an Wohnungen vor, was im Umkehrschluss bedeutet, dass weniger Fahrbewegungen zu erwarten sind. Dieser Aspekt wirkt sich positiv auf die zu erwartenden Emissionen durch Fahrbewegungen aus.

Der Gerberweg als genannte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach“ und ist zudem straßenverkehrsrechtlicher Natur, d. h. auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes kann der Einwand nicht behandelt werden.

Die Stadt Friedberg wird den aufgeführten Einwand prüfen und ggf. Änderungen vornehmen.

Geh- und Radverkehr:

Die Stadt ist sich bewusst, dass durch die Bauleitplanung eine Wege- und Querungsmöglichkeit von den Bereichen westlich der Friedberger Ach in Richtung Stadtzentrum und vice versa



verfestigt und gestärkt wird. Dies stellt jedenfalls bezogen auf den nichtmotorisierten Verkehr ein explizites städtebauliches Ziel der Stadt dar. Bauleitplanung ist dabei nicht im Stande, das künftige Verkehrsverhalten von Verkehrsteilnehmern auf öffentlichen Verkehrsflächen zu regulieren. Dies ist dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten. Die Stadt Friedberg wird den Einwand daher auf der Vollzugsebene im Auge behalten und dann ggf. notwendige Veranlassungen treffen.

Schlussbemerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

C-6) Bürger 6 vom 05.08.2024

Die Einwände des Bürgers 6 vom 05.08.2024 werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Hydrogeologischen Gutachten, dem Überflutungsnachweis und dem Entwässerungskonzept entsprechend angepasst.



Bisheriger Verlauf:

Empfehlung zur Bebauungsplanaufstellung	09.11.2017 PUA (2017/362)
Aufstellungsbeschluss	14.06.2018 STR (2018/056)
Weiterführungsbeschluss und Konzeptvorstellung	11.02.2021 PSA (2021/016)
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.01.2023 Stabo
Scoping-Termin	07.03.2023
Änderung des Geltungsbereichs Bebauungsplan	22.02.2024 STR (2023/425)
Entwurfsanerkennung	02.05.2024 PSA (2024/097)
Bekanntmachung	15.06.2024 Stabo
Frühzeitige Beteiligung	17.06.-19.07.2024
Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan	19.11.2024

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vom 17.06. bis einschließlich 19.07.2024 gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung/17.07.2024
2. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/26.06.2024
3. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde/27.06.2024
4. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Wasserrechtsbehörde/18.06.2024
5. Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt/10.07.2024
6. Landratsamt Aichach-Friedberg – Abfall- und Bodenschutzrecht/19.09.2024
7. Regierung von Schwaben/09.07.2024
8. Stadtplanungsamt Augsburg/16.07.2024
9. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/13.08.2024 (nach gewährter Fristverlängerung)
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/17.07.2024
11. Polizeiinspektion Friedberg/27.06.2024
12. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg/11.07.2024



13. Gemeinde Kissing/12.07.2024
14. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/05.07.2024
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Stadtbergen/16.07.2024
16. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach/24.06.2024
17. Bayerischer Bauernverband, Augsburg – Aichach-Friedberg/11.07.2024
18. bayernets GmbH, München/17.06.2024
19. IHK Schwaben, Augsburg/12.07.2024
20. Stadtwerke Augsburg/19.07.2024
21. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring/12.07.2024
22. Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelsburggruppe, Landmannsdorf/19.06.2024
23. Gemeinde Dasing über VG Dasing/17.06.2024
24. Gemeinde Ried/08.07.2024

Die unter A-14. Bis A-24. aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist die Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt, brachten allerdings keine Stellungnahme zum Bebauungsplan vor:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aichach
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23
- Gemeinde Affing
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
- LBV Aichach-Friedberg
- Markt Mering
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

B) Stadtverwaltungsinterne Stellungnahmen

1. Abteilung 63 - Tiefbau/15.07.2024
2. Stadtwerke Friedberg/24.07.2024
3. Freiwillige Feuerwehr Friedberg/19.07.2024



Die internen Stellungnahmen der Tiefbauabteilung, der Stadtwerke Friedberg und der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg werden dem Beschluss vorgelegt, da sie eine Relevanz für dieses Bauleitplanverfahren haben. Die Erfahrungsberichte der an den Einsatzorten während des Juni-Hochwassers 2024 anwesenden Mitarbeiter führten zur ersten Überarbeitung des hydrogeologischen Gutachtens.

C) Öffentlichkeit

1. Bürger 1 vom 28.06.2024
 2. Bürger 2 vom 09.07.2024
 3. Bürger 3 vom 28.06.2024
 4. Bürger 4 vom 21.06.2024
 5. Bürger 5 vom 19.07.2024
 6. Bürger 6 vom 05.08.2024
-

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 02.05.2024
2. Textliche Festsetzungen vom 02.05.2024
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.05.2024
4. Besonnungsstudie Haus A/B (PGA) vom 12.02.2024 (nur digital)
5. Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (PKU) vom 25.08.2023 (nur digital)
6. Immissionsgutachten (Bekon) vom 23.01.2024 (nur digital)
7. Protokoll Baumbegehung (PGA) vom 19.06.2023 (nur digital)
8. Bericht über die Erstellung eines Wurzelsuchgrabens vom 21.08.2023 (nur digital)
9. Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange
10. Stellungnahmen stadtverwaltungsinterne Abteilungen
11. Stellungnahmen Öffentlichkeit
12. Stellungnahmen Öffentlichkeit (nö)

Die kompletten Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 28.01.2025 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail (stellungnahmen@klingsconsult.de)

Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30
86381 Krumbach

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Maria Nießner
Zimmer: 215
Telefon: 08251 92-449
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: maria.niessner@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 17.07.2024

**Baugesetzbuch – BauGB –;
Stadt Friedberg; Bebauungsplan Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach in
Friedberg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
1 BauGB**

Anlagen: 1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 26.06.2024
1 Stellungnahme des Wasserrechts vom 18.06.2024
1 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.06.2024
1 Stellungnahme des Kreisjugendamtes vom 10.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.06.2024 beteiligten Sie uns zu oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Friedberg.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt. Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Immissionsschutzes, Wasserrechts, Untere Naturschutzbehörde und Kreisjugendamtes mit der Bitte um Beachtung.

Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht.

Auch aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Zierer
Oberregierungsrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§4 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

- | | |
|--|--|
| ☐ Flächennutzungsplan | ☐ mit Landschaftsplan |
| ☒ Bebauungsplan Nr. 95 (Fassung vom 02.05.2024)
für das Gebiet „östlich und westlich der Friedberger Ach“ | |
| ☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan | |
| ☐ Sonstige Satzung | |
| ☒ Frist für die Stellungnahme 10.07.2024 (§ 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 ☐ 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)

Konflikt öffentlicher Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten

- Fehlende Aussage zur tatsächlich bestehenden Vorbelastung der Anwohner am Gerberweg (Prognose 2020 oder aktuelle Verkehrszählung)
- Beurteilung der Gesamtbelastung nach Erhöhung des Verkehrslärms durch das Baugebiet für die Anwohner des Gerberweges

☒ Rechtsgrundlagen

BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); TA Lärm; DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau; StraßenlärmschutzV (16. BImSchV)

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

Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung und anschließend der BPlan-Begründung

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

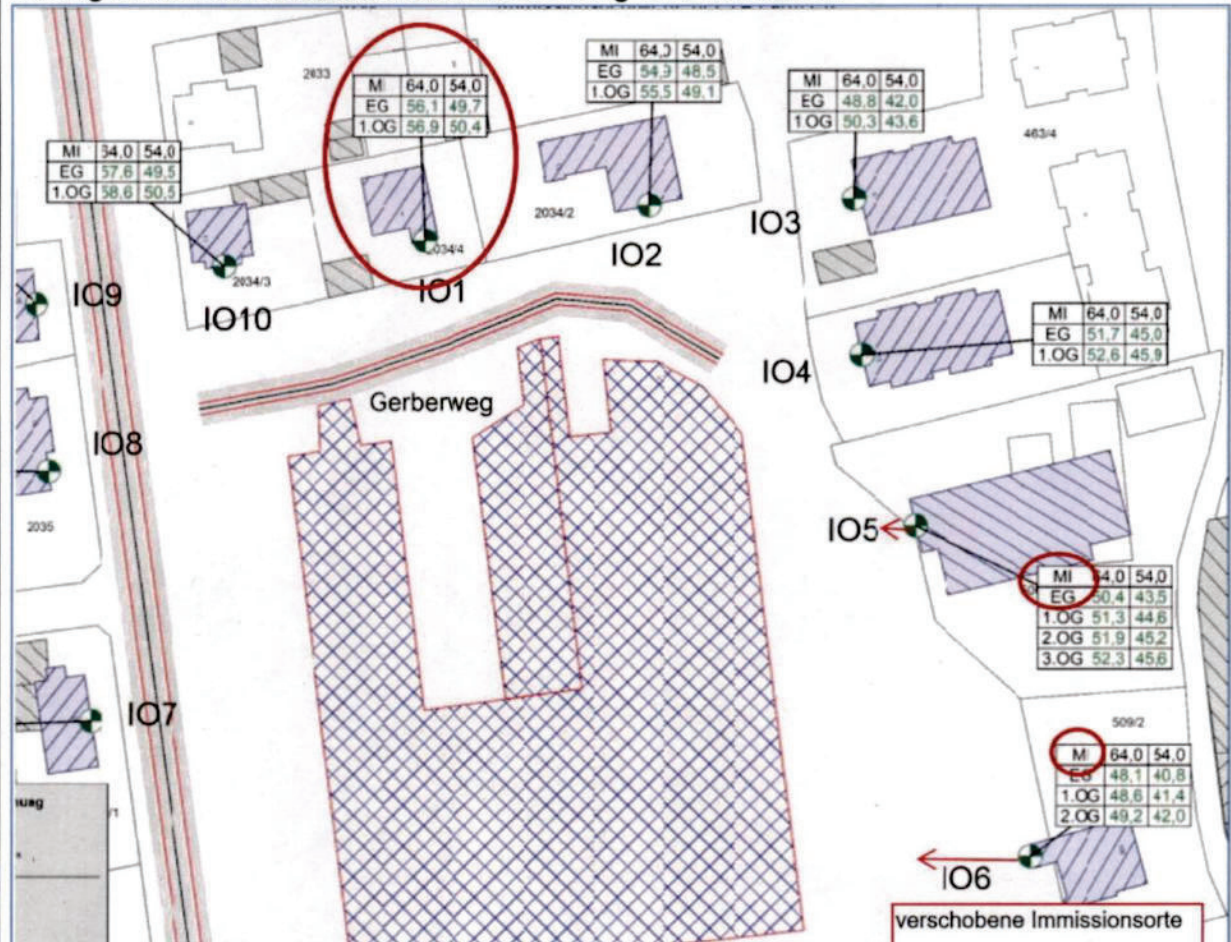
In der schalltechnischen Untersuchung vom 23.01.2024 wurden die voraussichtlichen täglichen PKW-Fahrbewegungen der künftigen Bewohner des Gebiets mit Hilfe der Parkplatzlärmstudie des bayr. Landesamt für Umwelt ermittelt. Es wurde nachgewiesen, dass allein durch diese Fahrbewegungen an den Wohngebäuden, welche außerhalb des Plangebiets am Gerberweg liegen, die Lärmgrenzwerte der TA Lärm, die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

→ Planbedingter Fahrverkehr:

Allerdings wurde nicht geprüft bzw. eine Aussage getroffen, ob für die Anlieger des Gerberweges (maßgeblich hier Gerberweg 1) die künftige Gesamtbelastung (Gerberweg plus öffentlicher

Parkplatz; siehe schalltechnische Untersuchung vom 07.09.2020 zur Ausweisung der Gerberwiese) ebenfalls unproblematisch ist. Günstig wäre hier eine aktuelle Verkehrszählung im Gerberweg, da die 2020 verwendeten Prognosen (tags/nachts ca. 1200/150 Kfz) sich deutlich anders entwickelt haben könnten. Zudem wurden damals die nun geplanten Wohnbereiche noch als weniger schutzwürdiges Mischgebiet angesetzt.

Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung vom 07.09.2020:



In den Hinweisen der Satzung wird unter Punkt 8 auf die schalltechnische Untersuchung vom 23.01.2024 und die dortige Ausführung zum planbedingten Fahrverkehr verwiesen. Aus jenem Passus auf Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung geht aus hiesiger Sicht nicht hervor, dass die bestehenden Wohngebäude entlang des Gerberweges gemeint sind (denn nur dort wurde geprüft) und ausschließlich der Verkehr des neuen Baugebiets und nicht die Gesamtbelastung geprüft wurde.

→ Tiefgaragen:

Die Festsetzungen zum Stand der Technik der Ausführung der Tiefgaragen-Einfahrten sind immissionsfachlich günstig, allerdings fehlt eine Aussage/Abwägung, warum im Genehmigungsverfahren die konkrete Planung der Tiefgaragen einer aktualisierten schalltechnischen Untersuchung an den Nachbarwohngebäuden bedarf oder nicht. Die Zufahrten liegen teilweise in nur 2 m Entfernung von benachbarten Wohnraumfenstern (Baufenster A).

→ Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung vom 23.01.2024:

- Die Fahrstrecken wurden noch mit der RLS90 statt der RLS19 berechnet.
- Tabelle 8 weist in der Spalte „na“ die Werte einer Stunde und nicht die der Nachtzeit (8 Stunden) aus; In der Tabelle auf Seite 13 werden nochmals von Tabelle 8 und 9 abweichende Nachtwerte verwendet.

Aichach, 26.06.2024

Monika Schüssler,
Umweltschützingenieurin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 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
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan für das Gebiet BPL Nr. 95 „für das Gebiet östl. und westl. der Friedberger Ach“
	☐ Mit Grünordnungsplan
	☐ Dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs
	☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 10.07.2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Aichach-Friedberg -Untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 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, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</u> Der durch die Bebauung entstandene Ausgleichsbedarf soll von einem städtischen Ökokonto (Flurnummer 1319/6, Gemarkung Rederzhausen) abgebucht werden. Die Details (genaue Zuordnung der abzubuchenden Fläche) ergeben sich laut Umweltbericht aus dem Entwurfsverfahren des Bebauungsplans. Es wurde eine Ortseinsicht am 26.06.24 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die im Umweltbericht genannten Zielzustände des Ökokontos nicht erkennbar waren. Stattdessen wurde eine zu ca. 80 % bis 90 % mit hohen Gräsern bewachsene Fläche vorgefunden. Zudem ist im ÖFK an dieser Stelle kein Ökokonto eingetragen. Wir bitten um Klärung. <u>Geschützte Gehölzstrukturen</u> Es sollen ein gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 geschütztes Feldgehölz sowie eine Hecke entfernt werden. Hierfür muss im Vorfeld ein gesonderter Antrag aus Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Kollegin Elke Kluge eingereicht werden. Das Fortbestehen des Vorhabens basiert auf der Entscheidung über den Antrag. <u>Artenschutz</u> Die untere Naturschutzbehörde schließt sich der Aussage der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung des Büros PKU vom 25.08.2023 an. Da eine Besiedlung der Gebäude zu Beginn der Brutzeit bzw. eine Nutzung durch Fledermäuse jederzeit möglich ist, muss eine nochmalige

Kontrolle möglichst kurz vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt werden. Indikator hierfür ist die vergangene Beobachtung einer jagenden Fledermaus, daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den bestehenden Gebäuden Hangplätze existieren. Zum Zweck der rechtlichen Sicherung wird darum gebeten, dies in die Festsetzungen aufzunehmen.

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, 27. Juni 2024 Ort, Datum	Jonathan Renner Unterschrift 



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41
Irene Altmann

Im Haus

Wasserrecht und Gewässerschutz

Aktenzeichen: 62-6400-3-02469

Ansprechpartner: Christoph Fransson
Zimmer: 224
Telefon: 08251/92-4412
Telefax: 08251/92-4804412
E-Mail: christoph.fransson@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 18.06.2024

Wasserrecht

Ihr Aktenzeichen: 41-6102-1/2

Antragsteller: Stadt Friedberg

Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 95 "östlich und westlich der Friedberger Ach"

Standort: Achstr., 86316 Friedberg

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnummer
Friedberg	Friedberg	506
Friedberg	Friedberg	507/2
Friedberg	Friedberg	509/2
Friedberg	Friedberg	506/4
Friedberg	Friedberg	509/12
Friedberg	Friedberg	442/3
Friedberg	Friedberg	505
Friedberg	Friedberg	505/1
Friedberg	Friedberg	504/6
Friedberg	Friedberg	504/2
Friedberg	Friedberg	514/1
Friedberg	Friedberg	2036/2

Stellungnahme:

Gewässernähe (§ 36 WHG, Art. 20 BayWG):

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an der Friedberger Ach ist für alle Anlagen im Abstand bis zu 60 m von der Friedberger Ach eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG (Anlage am Gewässer) gegeben. Die Genehmigungspflicht besteht für die Errichtung, wesentliche Änderung und die Stilllegung/Abbruch von Anlagen.

Besteht für eine Anlage in diesem Bereich eine Baugenehmigungspflicht, ist in dieser die wasserrechtliche Genehmigung mitumfasst (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG):

Dem Sachgebiet Wasserrecht-Gewässerschutz ist kein Überschwemmungsgebiet bekannt.

gez.
Chris

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

A-5**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. Gemeinde**Stadt Friedberg**
☐ Flächennutzungsplan

 ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 95
für das Gebiet „**östlich und westlich der Friedberger Ach**“
☐ mit Grünordnungsplan

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme **10.07.2024** (§ 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, Kreisjugendamt2.1 ☐ Keine Äußerung2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen2.3 ☐ 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 Friedberg weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Kommune gedeckt werden vgl. Art. 5 BayKiBiG.

Es wird empfohlen, diese städtebauliche Entwicklung vorausschauend in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

Friedberg, 10.07.2024

Ort, Datum

Landratsamt Alach-Friedberg

Münchener

CHACH

Von: Gerstmair Kirsten <Kirsten.Gerstmair@lra-aic-fdb.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. September 2024 07:09
An: Heusler, Malgorzata
Betreff: AW: BP 95 in Friedberg - Abfrage zu Altlasten

Sehr geehrte Frau Heusler,

im Umgriff dieser Flurnummern ist uns derzeit keine Altlast, Altlastenverdachtsfläche oder schädliche Bodenverunreinigung bekannt, zumindest besteht kein Eintrag im Altlastenkataster.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht die Altlastenfreiheit der Grundstücke garantiert, da leider nicht alle Flächen erfasst sind und im Rahmen von Bauvorhaben immer wieder neue entdeckt werden.

Ggf. kann sich auch aufgrund der Vornutzung der Grundstücke (zB. als Tankstelle) ein Altlastenverdacht ergeben. Soweit diese bekannt sind kann ich Ihnen dazu gerne auch eine Einschätzung geben.

Mit freundlichen Grüßen
Kirsten Gerstmair



Immissionsschutz| Abfall- und Bodenschutzrecht

Postanschrift: Münchener Straße 9 | 86551 Aichach
Dienstgebäude: Werlbergerstr. 32 | 86551 Aichach

Kirsten Gerstmair
Telefon: 08251 92-368
Telefax: 08251 92-480 368

E-Mail: kirsten.gerstmair@lra-aic-fdb.de
Untere Bodenschutzbehörde: bodenschutz@lra-aic-fdb.de
Website: www.lra-aic-fdb.de

Hinweis:

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes unter <https://lra-aic-fdb.de/dsgvo/sg-43-immissionsschutz-abfall-und-bodenschutzrecht/>. Sie können die Informationen auch schriftlich bei der o.g. Sachbearbeiterin anfordern.

Von: Poststelle
Gesendet: Mittwoch, 10. Juli 2024 07:50
An: Abteilung32
Cc: Heß, Lillian
Betreff: WG: Bauleitplanung Stadt Friedberg: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg"; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB; landesplanerische Stellungnahme

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Gesendet: Dienstag, 9. Juli 2024 12:43
An: stellungnahmen@klingconsult.de
Cc: Poststelle <poststelle@friedberg.de>
Betreff: Bauleitplanung Stadt Friedberg: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg"; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB; landesplanerische Stellungnahme

Gz. 24-4621.1-92/59 und 24-4622.8092-41/1
Zu Ihren Schreiben (E-Mail) vom 17. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Regierung von Schwaben - höhere Landesplanungsbehörde - teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Dem o.g. Vorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgende Hinweise:

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches sind in der Bauleitplanung von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Konzepte zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Das Bauleitplanareal befindet sich im Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets 'Unterm Berg'. Städtebauliche Ziele sind auch im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formuliert. Daher sind in der Bauleitplanung die im ISEK und insbesondere in den Vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen städtebaulichen Sanierungsziele zu berücksichtigen (z.B. Aufwertung und Gestaltung von Freiräumen, Verknüpfung von Wegebeziehungen im Sanierungsgebiet und zu benachbarten Quartieren, naturnahe Aufwertung und Hochwasserschutz Friedberger Ach). Die Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielen ist in der Begründung zu dokumentieren. Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebauförderung wird empfohlen.

Die geplante städtebauliche Neuordnung ist auch im Hinblick auf das Wassermanagement (z.B. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Aussagen aus dem geförderten Starkregenkonzept) zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist in der Begründung zu dokumentieren.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Stech

Regierung von Schwaben
Raumordnung, Landes- und
Regionalplanung
Fronhof 10
86152 Augsburg
Tel.: 0821/327-2218
Fax.: 0821/327-12218





Stadt Augsburg, 86143 Augsburg

E-Mail an:

stellungnahmen@klingconsult.de

Dienstgebäude	Rathausplatz 1 86150 Augsburg
Zimmer	411
Ansprechpartner(in)	Herr Dr. Schäble
Telefon	-(0821) 3 24 - 65 20
E-Mail	Friedrich.Schaeble@augzburg.de
Telefax	(0821) 3 24 - 65 03
Ihre Zeichen	Sem-et
Unsere Zeichen	610 – Schä
Datum	16.07.2024

Unsere Zeichen und Datum bei Antwort bitte angeben
Hinweise zur E-Mail-Nutzung unter
<http://www.augsburg.de/elektronische-kommunikation/>

54. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des BP Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Augsburg bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Stadt Friedberg erstellt ein Plankonzept, um auf dem Gelände einer ehemaligen Schreinererei wohnbauliche Nachnutzung und Nachverdichtung umzusetzen. Auf dem Areal sollen fünf zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude und vier Mehrfamilienhäuser als Reihenhäuser mit zwei Tiefgaragen entwickelt werden. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Augsburg sieht ihre Belange nicht tangiert und erhebt keine Einwände gegen die vorgelegten Planunterlagen, möchte aber auf Folgendes hinweisen: Die Friedberger Ach ist im Umwelt Atlas im Bereich des Plangebiets als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss gekennzeichnet.

Feste Servicezeiten:
Di + Do 8.30 – 12.30 Uhr
Do 14 – 17.30 Uhr
Fr. 8 – 12 Uhr
Individuelle Servicezeiten:
nach Terminvereinbarung

Telefonzentrale: (0821) 3 24 - 0
Internet www.augsburg.de
E-Mail stadt@augzburg.de



Linie 1 und 2
Haltestelle Rathausplatz

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Augsburg
IBAN: DE35 7205 0000 0000 0400 06
BIC: AUGSDE77XXX

Deshalb sollte die Empfehlung in der Begründung zum Bebauungsplan „Niederschläge in die Friedberger Ach einzuleiten“ ggf. um weitere Maßnahmen zum Niederschlagsmanagement ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gnauert-Jende
Amtsleitung



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

Kling Consult GmbH
stellungnahmen@klingconsult.de

Stadt Friedberg
stadtplanung@friedberg.de
michaela.Fendt@friedberg.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	4-4622-AIC-18979/2024	Theresia HeiBerer	13.08.2024

6209: B-Plan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ und 54. Änderung des Flächennutzungsplans - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Oberirdische Gewässer

Das Planungsgebiet wird durch die aufgesattelte Friedberger Ach durchflossen, die als Gewässer 3. Ordnung von der Stadt Friedberg unterhalten wird.

Gemäß Verordnung der Regierung von Schwaben vom 26.11.1999, besteht für diesen Gewässerbereich eine Genehmigungspflicht gem. Art. 20 BayWG.



Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben gem. Art. 20 BayWG keine Bedenken, wenn durch das Bauvorhaben keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Unterhaltung nicht erschwert wird.

Schädliche Gewässerveränderungen sind nicht zu erwarten, wenn beim Bau der tiefer liegenden Geschosse (Tiefgarage) so sorgsam umgegangen wird, dass die Friedberger Ach mit seinen Uferwandungen weiterhin standsicher erhalten bleibt.

Die Zugänglichkeit zur Gewässerunterhaltung ist durch die Ausweisung des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Friedberger Ach weiterhin möglich. Der Uferweg ist so hoch anzulegen, dass im Planungsbereich auch im Hochwasserfall Bachwasser nicht unkontrolliert austritt.

Beim Bau der Tiefgaragen oder Keller ist darauf zu achten, dass diese druckwasserdicht ausgebildet und auch die Öffnungen und Lüftungseinrichtungen so hoch angeordnet sind, dass bei einem unkontrollierten Austreten von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht in die Tiefgarage gelangen können. Die ständigen Wohnebenen in den Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls so hoch zu legen oder konstruktiv zu schützen, dass im Falle des Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht geflutet werden.

Die Anbindung der Tiefgaragen erfolgt von Westen aus dem Bereich „Unterm Berg“, der im Falle eines Extremhochwassers mit Hochwasser beaufschlagt sein kann. Auch wegen eines möglichen Rückstauens von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sind die Tiefgaragenzufahrten so hoch anzuordnen oder zu schützen, dass auch im Hochwasserfall kein Wasser in die Tiefgaragen eindringen kann.

1.2 Grundwasser

Bezugnehmend auf die Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens des Ingenieurbüros Kling Consult, Projekt Nr. 6157-202-KCK, vom 07.06.2024 sowie der vorgelegten Informationen der Stadt Friedberg zu den Grundwasserständen infolge des Junihochwassers 2024 nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht zum Einbau der Baukörper in das Grundwasser folgendermaßen Stellung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für den Einbau der Baukörper (sowie für notwendige Bauwasserhaltung und ggf. Verbaumaßnahmen wie Spundwandkästen) in das Grundwasser wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf Dritte, respektive auf die Bestandsbebauung zu betrachten und zu bewerten. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse werden durch die örtlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde erteilt (Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Wasserrecht).

Üblicherweise sind zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Formloses Antragsschreiben des Bauherrn/Antragstellers

2. Erläuterungsbericht mit Angaben über:

- Geplante Baumaßnahmen mit grundsätzlichen Angaben zu den Auswirkungen auf das Grundwasser
- Gegenwärtiger, mittlerer und höchster Grundwasserstand (HHGW und HHW) in m ü. NN
- Lage und Mächtigkeit des Aquifers und des Grundwasserstauers
- Grundwasserfließrichtung
- Geländeoberkante (vorhanden und geplant) in m ü. NN
- Bodenprofile des Baugrundes
- Geplante tiefste Gründungskoten in m ü. NN
- Tiefste Gründungskoten benachbarter Gebäude in m ü. NN
- Art und Einbindetiefe der Baugrubensicherung
- Geplante Anlagen zur Grundwasserabsenkung (z.B. Filterbrunnen, Schachtbrunnen, Pumpensümpfe, Drainagen) und Versickerung (z.B. Sickerbecken, Sickerschächte) mit Angabe der maximal beantragten Entnahmemenge in l/s
- Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf andere bestehende/geplante Nutzungen einschließlich der Auswirkungen des zu versickernden Wassers auf Dritte
- Inkl. Angaben zu den Bauwerkskoten (UK Gebäude UG, UK Bauwerksöffnungen etc.) von den Bestandsbebauungen und eine Verschneidung der berechneten Auswirkungen mit den Bestandskoten.

3. Übersichtslageplan (M = 1 : 25.000 oder M = 1 : 15.000)

4. Lageplan (M = 1 : 1.000) mit folgenden zusätzlichen Angaben:

- Einzeichnung der Grundwasserfließrichtung
- Kennzeichnung der in das Grundwasser reichenden Bauteile (z. B. durch Schraffur)
- Koten benachbarter Kellersohlen
- Förder- und Versickerungsanlagen bzw. der Einleitungsstelle in ein oberirdisches Gewässer (mit Angabe der Flurnummern)

5. Grundrisse vom Untergeschoss und Schnitte des Bauvorhabens

6. Hydrotechnische Berechnungen für den Bauzustand mit Angaben über:

- Art der Bauwasserhaltung mit Begründung für das gewählte Verfahren
- Dauer der Wasserhaltung
- Entnahme in l/s und Gesamtentnahmemenge in Kubikmetern

- Nachweis der Versickerungsanlagen
- Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und andere Anlagen (Einzelwasserversorgungen etc.)

7. Hydrotechnische Berechnungen für den Endzustand mit Angaben über:

- Zu erwartender Aufstau, Umleitung, Absenkung
- Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und andere Anlagen (Einzelwasserversorgungen etc.)
- Art, Umfang und Bemessung von geplanten Dükern, Horizontaldrains, Grundwasserfenstern

8. Angaben über Bodeninjektionen mit:

- Umfang und Art; Typ und Zusammensetzung des Injektionsmittels; Entsorgung der Rücklaufsuspension
- Lageplan und Schnitte

9. Eventuell Lage und Art der Beobachtungsmessstellen zur Beweissicherung.

Zum Bebauungsplan wurde ein Hydrogeologisches Gutachten des Büros Kling Consult Projekt Nr. 6157-202-KCK, vom 07.06.2024, vorgelegt. Das Gutachten kann als Grundlage für die Antragsunterlagen verwendet werden, ist aber durch die oben sowie nachfolgend genannten Angaben und Berechnungen zu ergänzen.

Gemäß Schreiben der Stadt Friedberg wurden beim Hochwasserereignis in diesem Jahr Grundwasserstände in diesem Baugebiet, insbesondere westlich der Ach, erreicht, die bis zur Geländeoberkante reichten. Der Grundwasserstand bis zur GOK wurde von den Stadtwerken, der Feuerwehr und dem Tiefbauamt bestätigt bzw. gemessen.

Wir schlagen daher vor, den Bemessungswasserstand HHW ungefähr auf Höhe der GOK festzulegen (ca. 482,5 m NN) und damit die Berechnungen zum Grundwasseraufstau nochmals durchzuführen.

Sofern ein Baugrubenverbau geplant ist, sind die Berechnungen auch für den Baugrubenverbau im Bauzustand zu ermitteln.

Zu den Aufstauberechnungen sind zudem Reichweitenberechnungen über die Reichweite des Aufstaus bzw. der Absenkung anzustellen.

In den Antragunterlagen sind Aussagen zu treffen, ob Grundstücke und Gebäude Dritter durch die Grundwasserbeeinflussung negativ beeinträchtigt werden könnten, bzw. ob ein negativer Einfluss auszuschließen ist.

Negative Einflüsse auf die Uferwandungen der Friedberger Ach sind in jedem Falle auszuschließen, hierzu sind ebenfalls Aussagen im Antrag zu treffen.

Ein Baugrubenverbau z.B. durch Spundwandkästen oder Bohrpfahlwände ist ebenfalls in den Antragsunterlagen anzugeben.

Vorschlag für Festsetzungen:

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller und Tiefgaragen oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zur Geländeoberkante mit einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Zusammenfassung bzgl. Grundwasser:

Für in das Grundwasser eingreifende Baukörper ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für Bauwasserhaltungen und Baugrubenverbaumaßnahmen, sind ebenfalls wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

Für in das Grundwasser reichende Bauteile sind Aufstau- und Reichweitenberechnungen der Grundwasserbeeinflussungen durchzuführen. Es wird vorgeschlagen, den Bemessungswasserstand auf Höhe GOK festzulegen. Die Berechnungen sind auch für einen Baugrubenverbau durchzuführen.

Eine negative Beeinflussung von Anlagen Dritter sowie der Friedberger Ach ist auszuschließen.

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Sofern Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 *Allgemeines*

Das städtische Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.4.2 *Häusliches Schmutzwasser*

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen vermutlich aufnehmen. Die Leistungsfähigkeit ist dennoch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen.

1.4.3 *Niederschlagswasser*

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in die Friedberger Ach oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.“

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

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

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

2. Zusammenfassung

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Theresia HeiBerer

RR'in

Verteiler:

Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
Projekt-Nr. 6209-405-KCK, sem-et	17.06.2024	P-2024-2835-1_S2	17.07.2024

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Friedberg, Lkr. Aichach-Friedberg: Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" sowie 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zuständige Gebietsreferentin:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Judith Berger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 95 „Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach“ in Friedberg, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Baudenkmäler:

- **D-7-71-130-2, Achstraße 25**, Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.
- **D-7-71-130-22, Friedberger Berg 11**, Ehem. Schmiede, erdgeschossiger Walmdachbau, um 1820/30.
- **D-7-71-130-1, mehrere Adressen**, Stadtbefestigung, Mauerzug im Westen und Nordwesten erhalten, z. T. freistehend mit Strebepfeilern und Schießscharten, entlang der östlichen und südlichen Befestigungslinie Mauerteile in die Bebauung von Schmied- und Wintergasse einbezogen, Festungsausbaue durch Herzog Ludwig III., seit 1409; Befestigungstürme, 15 Türme, zumeist nach der Feldseite halbrund geschlossen, größtenteils in die Wohnhäuser einbezogen und ausgebaut (Friedberger Berg 11, Schmiedgasse 8, 20, 26, Stadtmauer 3, 15, 25, 27, 29, 39, 41, 43, 45, Wintergasse 9, 21 rekonstruierend erneuert).

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet in der Nähe des denkmalgeschützten Ensemble *Altstadt Friedberg* E-7-75-164-1.

Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 95 ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.

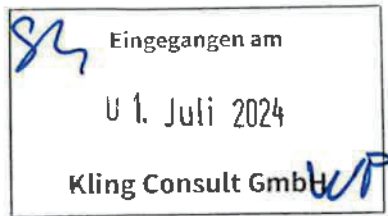
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Polizeiinspektion Friedberg • Postfach 1341 • 86303 Friedberg

Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30

86381 Krumbach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
6209-405-KCK, 17.06.2024
Unser Zeichen:

Sachbearbeitung durch:
Gottschalk, PHM

Telefon / Fax:
0821/323-1736 / -1740

Datum:
27.06.2024

E-Mail:
pp-swn.friedberg.pi@polizei.bayern.de

Kurznachricht

In der Sache:

- ➔ **Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**
- ➔ **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

☒ Kenntnisnahme und Verbleib

Stellungnahme:

☐ wird folgendes mitgeteilt:

☒ von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 17.06.2024 baten Sie unter anderem um eine polizeiliche Stellungnahme bezüglich des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.

Es darf jedoch darauf verwiesen werden, dass die Sichtfelder gemäß der RAst 06 bei sämtlichen Einmündungen in den öffentlichen Straßenverkehr in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Gottschalk
Polizeihauptmeister

Von: [REDACTED] >
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 10:03
An: stellungnahmen@klingconsult.de
Cc: Aigner, Andreas; Heusler, Malgorzata; Stadtplanung; Wieser, Oliver
Betreff: AW: 6209: B-Plan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ - LEW-Vorgang Nr. 5506

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz bzw. aus der angrenzenden 20-kV-Transformatorstation Nr. 1S auf Flur-Nr. 2036/1 erfolgen.

Sollte ein höherer Leistungsbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser benötigt werden, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich dabei erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Erschließungsplanungen.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden, dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ in der Fassung vom 02.05.2024 keine Einwände.

Als Ergänzung zur Nachfrage von Frau Malgorzata Heusler per E-Mail vom 17.06.2024 bezüglich der geplanten Stromversorgungstrassen:

An die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen lehnen wir uns gerne an um die 1-kV-Netzanschlussleitungen in die jeweiligen Gebäude zu führen.

Auf öffentlichen Flächen bzw. den Verkehrsflächen gilt aus unserer Sicht der Wegenutzungsvertrag mit der Stadt Friedberg und somit entfällt eine separate Dienstbarkeitsbestellung.

Ausgenommen hiervon sind fiskalische Grundstücke. Sollte unsere Sichtweise hier nicht zutreffen, dann bitten wir um eine Nachricht.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Werner Mayer

Netzbetrieb Zentral
T +49-8221-911-384
w.mayer@lew-verteilnetz.de

LEW Verteilnetz GmbH (LVN) • Am Stadtbach 2 • 89312 Günzburg • www.lew-verteilnetz.de
[Facebook](#) • [Instagram](#) • [LinkedIn](#) • [Xing](#) • [YouTube](#)

LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg; Vorsitzender des Aufsichtsrats: Christian Barr;
Geschäftsführer: Josef Wagner, Norbert Wiedemann; Sitz der Gesellschaft: Augsburg;
Handelsregister HRB 20929, Registergericht: Amtsgericht Augsburg; USt-IdNr. DE240432124

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 12. Juli 2024 13:27
An: Wünsch Daniela
Betreff: AW: 6209: 54. Änderung FNP für das Gebiet des B-Planes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],

der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Kissing hat in seiner Sitzung vom 11.07.2024 folgenden Beschluss gefasst :

Es wird folgende Einwendung bzw. Anmerkung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 54 für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach erhoben:

Die Planungen dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Abflussverhalten der Friedberger Ach (in Kissing – Verlorener Bach) haben.

Wir bitten dies als Stellungnahme der Gemeinde Kissing für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl auch für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 zu werten.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Reichelt
Sachbearbeiter



Gemeinde Kissing
Pestalozzistraße 5 · 86438 Kissing
Telefon 08233-7907-321
Telefax 08233-7907-323
E-Mail: thomas.reichelt@kissing.de
bauverwaltung@kissing.de
Internet www.kissing.de

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.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Abt. 32

Zurück an Abt. 32
Bauleitplanung

Stellungnahme des **BM-Ref./Abt. 63/Fr. Scholtissek**

**54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich und westliche der Friedberger Ach in Friedberg
und zum Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg**

im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung (17.06. – 19.07.2024).

Checkliste (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom FNP- 16.05.2024/BP -02.05.2024)

Fachbereich Straßenbau/Tiefbau/Grünordnung/Ökokonto

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der Bebauungsplan Nr. 95 werden aufgrund der bekannten Hochwassersituation und der hohen Grundwasserspiegel kritisch betrachtet, eine Umsetzung muss in angepasster Bauweise erfolgen.

Dabei werden besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sowie besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Es wird auf § 9 Abs. 5 Nr. 1 Bau GB „Kennzeichnung besonderer Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen“ hingewiesen.

1. Planerische Konzeption

(Topografie, Kurvenradien, Fahrbahnbreiten etc.)

- Eine direkte Zufahrt ist nur zu den Häusern A, D, G und H möglich.
Alle anderen Häuser sind nur fußläufig zu erreichen.
- Die Fahrbahnbreite von 4,30 m ist nicht auf einen Begegnungsverkehr ausgelegt.
- Nach Zufahrt zu Haus D besteht dort keine Wendemöglichkeit – außer es wird die Feuerwehrfläche benutzt.
- Die Feuerwehrzu- bzw. -abfahrt vor Haus D ist dahingehend zu prüfen, dass ein Eingriff in den Parkplatz Gerberwiese erfolgt.
Etwaige Änderungen müssen mit dem Fördergeber des Parkplatzes abgeklärt werden und dürfen nicht föderschädlich sein.
- Der parallel zur Ach verlaufende Gehweg soll so gestaltet werden, dass er sich mit einem beidseitigen Bankett von je 0,25 m und einer Wegbreite von ca. 1,50 m in wassergebundener Decke entlang des Gewässers schlängelt und eine wechselseitige Begrünung erhält.

Zur Gestaltung wird eine Gesamtbreite von 5,0 m benötigt.

Es soll eine Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung mit Naherholungseffekt gestaltet werden.

Der Fahrradfahrer soll am Südrand des Planungsgebietes nach Westen auf den bestehenden Weg zum Parkplatz Gerberwiese abgeleitet werden.

Es wird vorgeschlagen, die Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche mit Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußweg- zu bezeichnen. (Festsetzung §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Der in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Weg sollte nur westlich der Ach ein Geh- und Radweg sein.
Östlich der Ach wird aufgrund der Topographie und einer höhenbedingt notwendigen Stufe an der kleinen Brücke (Ach-Steg) ein Gehweg empfohlen.
- Die Aufstellung der Müllbehälter am Kreisverkehr Gerberweg / Unterm Berg (Teil C, Seite 16) sollte planerisch angelegt werden, da hier bereits die Müllbehälter der Bestandsbauten Gerberweg 5 – 13 aufgestellt werden.
Die eingezeichnete Fläche (Teil C, Seite 10, Abb. 5) auf öffentlichem Grund darf nicht dauerhaft für die Müllbehälter vorgesehen werden und ist nur zu Abholterminen zu benutzen.
- Die Höhen FFB befinden sich hauptsächlich unterhalb des Wasserspiegels der Ach.
Bei Hochwasser oder Dammbruch ist das Baugebiet auf Höhe EG flächig überflutet.
- Grundwasser:
Die Tiefgaragen befinden sich im Grundwasser.
Bei Grundhochwasser strömt dieses im Allgemeinen von Süden nach Norden.
Westlich des Baugebiets fließt der Ach-Umlaufgraben und drückt ebenfalls auf das Grundwasser.
Nach Osten kann das Grundwasser nicht abfließen, da hier die Ach verläuft.
Nach Norden ist der Grundwasserabfluss durch diverse Tiefgaragen im Bestand bereits behindert.

Bei den geplanten Tiefgaragen ist nachzuweisen, dass diese bei Grundhochwasser (GW-Stand = GOK, gemäß neuester Erkenntnisse Juni 2024, Übertritt der Ach nach Westen, auf Höhe Achstr. 17) **kein Abflusshindernis darstellen.**

Es wird empfohlen den verlorenen Retentionsraum des Grundwassers in unmittelbarer Umgebung auszugleichen.

Andernfalls wird eine zusätzliche Belastung der nördlich angrenzenden Bebauung befürchtet.

Die in der Begründung genannten hydrologischen, geohydrologischen Gutachten, das Bodengutachten zur Versickerung sowie Nachweise zur Wasserbilanz sind der Verwaltung rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung zur Verfügung zu stellen!

2. Straßenentwässerung

- Die Straßenentwässerung ist nach den aktuellen Regeln der Technik zu bemessen.
- Es ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
- Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss vom LfU ist bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Stadtwerke Friedberg sind bei der Planung zu beteiligen.

3. Straßenbeleuchtung

- Nördl. Verbindung Achstraße-Gerberwiese
 - o Bisher ist die Beleuchtung erst am östlichen Teilstück bis zur Achbrücke vorhanden.
 - o Da die Gerberwiese für Veranstaltungen als Parkplatz dient, sollte die Beleuchtung im westl. Teilstück ergänzt werden.
- Neue Wegeverbindung entlang der Ach:
 - o Wenn eine Beleuchtung erforderlich sein sollte, ist eine Ausführung mit Beleuchtungspoller anzustreben.
 - o Dann muss die Beleuchtung bis zur Kapelle Michl erweitert werden.

4. Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen

- Es ist die Notwendigkeit von einem Geländer am Achufer zu prüfen. Planungsziel des Quartiers ist die Erlebbarkeit die Achs, dies soll auch alle Bevölkerungsteile sicher möglich sein.
- Alternativ ist die Notwendigkeit eines Rettungsringes und/oder Rettungsstange oder einer Ausstiegsleiter zu prüfen.
- **Ausgleichsfläche 1319/6 Rederzhausen:** die Fläche wird bereits seit 2004 extensiv bewirtschaftet. (Schnittzeitpunktauflage, Aushagerung durch Mahd, Düngerverzicht etc.) – die Bestandsbewertung, Ausgangszustand (G11) „intensiv genutztes Grünland“ ist zu gering angesetzt. Sollten hierzu eigene Geländetermine/Kartierungen erfolgt sein, bitte Herleitung des Ausgangszustandes noch darlegen, ggf. muss nachbilanziert werden (höherer Ausgleichsflächenbedarf)
- Es empfiehlt sich noch eine Abstimmung mit der UNB, ob im Hinblick auf die bekannten Laubfroschhabitate noch Maßnahmenempfehlungen aufgenommen werden sollten.
- Die Flurnummer 1319/6 wurde bereits von verschiedenen Verfahren bebucht, bitte noch einen Plan der verschiedenen Abbuchungen (bei Büro Fritz angefragt) mit in den Umweltbericht aufnehmen (Abstimmung Kling Consult, Büro Fritz, UNB, Stadtplanung Friedberg)
- Für die Buchung von Wertpunkten diese bitte in einen Flächenansatz bringen – Nachweis, ob noch genug Restfläche vorhanden ist.
- Die Ausgleichsfläche wird aus dem städtischen Ökokonto bereitgestellt und verbleibt bei der Stadt. Die Formalitäten zur monetären Ablöse sind von Abt. 22 (Liegenschaften) zu klären.

5. Öffentliche Parkflächen

- Es sind keine öffentlichen Stellplätze / Besucherstellplätze in der Planung ersichtlich.
Die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Gerberwiese ist nicht erstrebenswert.
Mindestens muss dann aber eine (Stellplatz)Ablöse zu zahlen sein.

6. Grundstückszufahrten

- Es sind nur die Häuser A, D, G und H direkt anfahrbar.
Die anderen Häuser sind nur fußläufig erreichbar.
Vor dem Haus D besteht keine Wendemöglichkeit.

7. Öffentliche Spielplätze

- Öffentliche Spielplätze sind in näherer Umgebung nicht vorhanden
- Der südliche Spielplatz sollte zwecks der Nähe zur Ach eingezäunt und mit Tor Richtung Westen gebaut werden.
- Die Gestaltung der Spielplätze sollte abwechslungsreich für verschiedene Altersgruppen erfolgen. (siehe ersten Spiegelstrich)

8. Bepflanzung der einzelnen (öffentlichen) Grünflächen bzw. des Straßenbegleitgrün (welche Bäume?)

- Ansaat von Blumenwiese
- Alternativ kleinwüchsige Sträucher, da beengte Platzverhältnisse
- Festsetzungen, Seite 13, Arten und Pflanzliste Juglans regia ist ein Baum 1. Ordnung.
- Neben den Spielplätzen sind keinerlei Festsetzungen zur Grünordnung in der Planzeichnung dargestellt. (Begleitgrün in sehr geringem Umfang)
- Festsetzung „Anpflanzung und Pflanzbindung“ prüfen auch im Hinblick auf Dachgärten + Fassadenbegrünung. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- **Schutz der vorhandenen Eiche:** Die ökologische Baubegleitung ist zwingend erforderlich – die einzelnen Arbeitsschritte sind der Verwaltung jeweils anzuzeigen. Während der Bauphase sollte die ökologische Baubegleitung **beauftragt** werden.

9. Anbauverbotszone

- Entfällt

10. Sonstige zu beachtende Punkte, Bedenken, Anregungen

- BPlan Teil C, Seite 7, 5.1: falsch: Gerberstraße richtig: Gerberweg
- BPlan Teil C, Seite 8: Datum Sanierungsgebiet ist zu korrigieren
- BPlan Teil C, Seite 13, 10.4: Es fehlt gemäß Teil B, Seite 8, 6.4 „Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante muss mind. 15 cm betragen.“
- BPlan, Teil C, Seite 16, 13.2: Der Empfehlung zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Friedberger Ach kann nur bedingt zugestimmt werden. Eine mögliche Einleitung ist wasserrechtlich zu prüfen.
- BPlan, Teil C, Seite 18, 16.: Von Abgrabungen auf der westlichen Seite („+/- 50 cm“) wird bei dem vorhandenen Höhenniveau (RIWA-GIS: 483,0 m) abgeraten. Die Sohle der Ach liegt bei 482,1 m (Seite 16, 3.2).

- BPlan, Teil C, Seite 37, 25.7.3: Dass sich innerhalb des Plangebietes keine Hochwassergefahrenflächen befinden, kann nicht zugestimmt werden.
Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplanumfang.
Nach den Erkenntnissen von Juni 2024 ist jedoch davon auszugehen, dass der Bereich bei größeren Hochwasserereignissen betroffen sein könnte.
- BPlan Teil C, Seite 38: Satzstellung 2. Satz (liegen/vorliegen).
- BPlan Teil B, Seite 8, 6.4: Der Sachverhalt eines bepflanzten Zauns ist zu prüfen.
Von Seiten Abt. 63 wird ein bepflanzter Zaun begrüßt.
- BPlan Teil B, Seite 9: „Nur Laubbäume“ sollte durch Laub- und Nadelbäume geändert werden.
Die Abstandsflächen bei Bäumen an Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.
- BPlan Teil B, Seite 13: Eine Baumart ist doppelt aufgeführt.

Friedberg, 15.07.2024

Andrea F e n d t Ralf S e y f r i e d Christian W e n z e l

Stadtwerke Friedberg

W-Mö

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ -frühzeitige Beteiligung-

1. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung:

Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das geplante Gebiet erfolgt durch die Stadtwerke Friedberg. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das bestehende Trinkwasserleitungsnetz gesichert.

Löschwasserversorgung:

Grundsätzlich kann über das städtische Trinkwasserleitungsnetz nur die Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden, die

- bei der bestehenden Versorgungsdruckhöhe und
- den bestehenden Leitungsdimensionen

möglich ist.

Darüber hinaus gehende, der Bebauung geschuldete, zusätzliche Löschwassermengen müssen durch Maßnahmen im Rahmen der Einzelbauvorhaben durch die Bauherren selbst erstellt bzw. gesichert werden.

2. Abwasserbeseitigung:

A) Schmutzwasserbeseitigung:

A1) Teilgebiet östl. der Friedberg Ach:

Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung bestehen nord-östl. in der Achstraße an den bestehenden Mischwasserkanal in Höhe Achstr. 21. Jedoch aufgrund der Topographie nur mittels Druckleitung.

Alternativ im freien Gefälle durch Unterquerung der Friedberg Ach und Querung div. Grundstücke am Mischwassersammler der südlich und westl. des westl. Teilgebietes der geplanten FNP-Änderung über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft. Die entsprechende Leitungsführung wäre ausschließlich privat als Teil der Grundstücksentwässerungsanlage. Grundstücksrechtliche Sicherungen bzw. Gestattungen zur Leitungssicherung über Fremdgrundstücke sind notwendig!

A2) Teilgebiet westl. der Friedberg Ach:

Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung bestehen am Mischwassersammler der südlich und westl. des Teilgebiets über Flur-Nrn. 507, 508/2 und 509/5, alle Gem. Friedberg, verläuft. Grundstücksrechtliche Sicherungen bzw. Gestattungen zur Leitungssicherung über Fremdgrundstücke sind notwendig!

Das Schmutzwasser beider Teilgebiete wird der Kläranlage des Zweckverbandes Augsburg-Ost (KA Augsburg) über das bestehende Kanalnetz zugeführt.

Bitte Änderung unter Punkt 13.1/S.15 der Begründung vornehmen: Schmutzwasserentsorgung; und Text ... Kläranlage der Stadt Augsburg ...

B) Niederschlagswasserbeseitigung:

A) Teilgebiet östl. der Friedberger Ach:

Oberflächenwasser ist vorrangig vor einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation innerhalb der Grundstücksflächen, auch ggfls. in geplanten Straßenflächen, zu versickern oder in die Friedberg Ach einzuleiten.

Bei nachweislich notwendiger Einleitung in die bestehenden Mischwasserkanäle (mit Ableitung durch Unterquerung der Friedberg Ach) werden entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Abflussdrosselung notwendig.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass topographisch eine Einleitung von Oberflächenwasser in die bestehende Mischwasserkanalisation nicht garantiert werden kann.

B) Teilgebiet westl. der Friedberger Ach:

Oberflächenwasser ist vorrangig vor einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation innerhalb der Grundstücksflächen, auch ggfls. in geplanten Straßenflächen, zu versickern.

Bei nachweislich notwendiger Einleitung in die bestehenden Mischwasserkanäle werden entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Abflussdrosselung notwendig.

Hinweis:

Für beide Teilgebiete wird auf die Einhaltung der einschlägigen Regelungen zur erlaubnisfreien Oberflächenwasserversickerung in das Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer (NWFreiV mit TRENGW und TREN OG) hingewiesen. Ebenso sind die einschlägigen techn. Regelwerke zur Oberflächenwasserversickerung und –einleitung, DWA Arbeitsblatt 138, DWA Merkblatt 153, DWA Arbeitsblätter 102 Teil 2 und 3, etc., zu beachten. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung in die Friedberger Ach ggfls. abweichende Auflagen bzw. Vorgaben der zuständigen Behörden hinsichtlich der Überflutungsgefahr durch die Friedberger Ach zu beachten sind.

Flächen auf denen verschmutztes bzw. behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfallen kann sind zu überdachen und an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Die Bewertung entsprechend 3.2 der textlichen Hinweise der Festsetzungen kann so übernommen werden.

Bei nachweislich notwendiger Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation werden Drosselwassermenge und notwendiges Rückhaltevolumen von den Stadtwerken Friedberg vorgegeben.

Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung:

- Auf die durch die Hanglage, insbesondere im Teil östl. der Friedberg Ach, gegebene Sturzflutproblematik im Starkregenfall wird hingewiesen.
- Durch Hochwasserabflüsse und die damit verbundenen Grundwasserhochstände (bis zur Geländeoberkannte!) und den damit verbundenen un-

kontrollierten Zuflüssen in die städt. Schmutz- und Mischwasserkanalisation, ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung über das städtische Kanalnetz, bei entsprechenden Extremwetterlagen, zeitweise eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben.

Daher wird empfohlen, möglichst auf tiefliegende Einleitungen von Oberflächenwasser in das Grundwasser (= Versickerungsanlagen) zu verzichten.

- Ebenso ergeht die Empfehlung auf Einbauten, die eine weitere Erhöhung des Grundwasserspiegels im Extremwetterfall, ggfls. auch über den Umfang des Plangebietes hinaus, verursachen, und damit ebenfalls zu einer weiteren Beeinträchtigung der bestehenden Kanalisation führen können, zu verzichten.
-

3. Herstellungsbeiträge:

Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erheben die Stadtwerke Friedberg Herstellungsbeiträge nach den entsprechenden Beitrags- und Gebührensatzungen. Die Beitragssätze werden zum 01.01.2025 neu kalkuliert, so dass zum jetzigen Zeitpunkt über eine mögliche Beitragshöhe keine Aussagen getroffen werden können.

Sofern im Rahmen der Erschließung besondere, über das allgemeine Maß hinausgehende Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden müsste die Herstellung und Finanzierung solcher Maßnahmen im Erschließungsvertrag geregelt werden.

Friedberg, 24.07.2024

**Grünaug
Werkleiter**



Stadt Friedberg
Bauamt Abt. 32
Marienplatz 7

86316 Friedberg

Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr

54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg in der Gemarkung Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg und zum
Beb.Pl. Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 prüfen, 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. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle Löschwasserteiche gemäß DIN 14220, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Kommandant und Kreisbrandrat müssen diesen Bau von Löschwasserteichen, -brunnen oder Behältern zustimmen.

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, AIIIMBI 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 Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten, um die Feuerwehr zeitnah alarmieren zu können. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen (z.B. Telefone). Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr sichergestellt ist und ob sie ggf. (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

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. Kann innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich.

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

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), 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, etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Bei Freiflächenanlagen sind ein Einfahrtsschutz (Leitplanke) und eine Umfahrung vorzusehen. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen wird eine Selbstlöschanlage, mit automatischer Alarmauslösung und Abschaltung empfohlen, da im Maschinenraum der Gondel kein direkter Löschangriff durchgeführt werden kann. Desweiteren ist eine Zufahrt für Löschfahrzeuge zum Objekt zu erstellen. Darauf ist auf ausreichend Tonage zu achten! Die Zufahrten müssen so gestaltet sein das sie jederzeit befahrbar sind. Ein Feuerwehreinsatzplan ist zu erstellen. Eine technische Erweiterung der Gerätschaften der Feuerwehr ist ggf. notwendig. (siehe auch.: Leitfaden für den Brandschutz bei Windenergieanlagen)

Die Funktion des Einsatzstellenfunks der Feuerwehr muß gewährleistet sein und innerhalb sowie außerhalb von Gebäuden funktionieren. Dies ist durch einen Probetrieb mit der Feuerwehr nachzuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Bemerkung:

Bei Erstellung der Objekte D und E, muss die Umfahrung bzw. Wendeplatte hergestellt werden.

Es ist anzumerken das die Bebauung A, B, C, D, E in einen Hoch.- und Grundwasser betroffenen Gebiet stattfindet.

Stromverteilungen und Hausanschluss (Strom), sollten deshalb nicht im Kellergeschoss liegen.

Dies ist die Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr und nicht der Brandschutzdienststelle!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Geiger
Feuerwehr Friedberg
Federführender Kommandant

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 28. Juni 2024 14:15
An: Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan 95 - Friedberger Ach
Anlagen: 151.JPG; 152.JPG; 153.JPG; 154.JPG

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Stadt Friedberg
-Stadtplanung-
Frau Malgorzata Heusler
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Sehr geehrte Frau Heusler,

herzlichen Dank für Ihre gestrige Einladung in die Stadtverwaltung, zur Einsichtnahme und einer persönlichen Erklärung des im EG aushängenden Bebauungsplans 95, nach der Bekanntmachung im Stadtboten 514 vom 15.06.2024. Sie haben mir in einem höchst informativen Vortrag und gut verständlich, den aktuellen Stand des Planverfahrens bestens erläutert.

Als Anlieger der [REDACTED] darf ich Ihnen, Ihrem Angebot folgend meine Bedenken die mich aus der Aktualität des am Anfang des Monat Juni ausgerufenem Katastrophenfalls - Hochwasser Gerberwiese sowie Unterm Berg - bewegen, laienhaft zu beschreiben weil Nachbarschaftskeller mit TG's überflutet wurden.

Meine Bitte ist, dass Sie die Abwasserkanaldimension der bestehenden Kanäle überprüfen, da deutlich mehr Abwasser durch Etagenwohnbau anfallen wird sowie die Mengen aus der Dachflächenwasserableitung von einzelnen Häusern in die Abwasserkanäle zunimmt. Vermutlich liegen entlang der Wulfertshauser-Str. und Afastr. in Friedberg, ähnliche Probleme mit der Kanaldimensionierung vor und führen zu diesen extrem hohen Schäden, unter anderem auch durch Fäkalwasser.

Ebenso wäre es möglich, dass die unterirdisch geplanten Baukörper das Ausdehnungsverhalten des Grundwasserspiegels so beeinträchtigen um an geeigneter, anderer Stelle das Wasser austreten zu lassen. Dies bemerken wir schon heute in unserer Liegenschaft im Bereich der Tiefgarage, zum Kellerhauseingang Gerberweg 13 sowie an der tiefsten Stelle der Abfahrtsrampe, mit großen Permanentpützen und Dauerfeuchtigkeit. Möglicherweise ist unser TG-Baukörper aufgeschwommen und es gab Rissbildung, da die Tiefgarage nicht wie am Pfingsthochwasser 1999, vollief. Ihrem Wunsch entsprechend finden Sie im Anhang Bilder von heute, sie zeigen leider jedoch keine Höchststände mehr.

Ferner gehe ich davon aus, dass durch jahrzehntelanges anlanden von Sedimenten im Achkanal die Bachsole ständig ansteigt und somit die Ach im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans übertritt und bei längeren Regenphasen die Gerberwiese

sowie Schotterfußweg wegspült. Ihr Bauhof, der sehr lobenswert die Auffüll- und Planierarbeiten wiederkehrend durchführt, kann Ihnen dazu berichten.
Auch die Bodenversiegelung durch Asphaltwege und zusätzlichen Baukörpern mit Regenwassereinleitung in die Ach könnte alle Pegelstände unmittelbar erhöhen, da sich bisher nur Grünflächen im westlichen und östlichen Bereich der Planungen befinden.
In früheren Jahren, so wurde mir vom verstorbenen Nachbarn [REDACTED] erzählt, gab es turnusmäßige gänzliche Reinigung und Aushub der erhöhten Bachsole durch stadtbeauftragte Baggararbeiten um das Wasserniveau zu senken. Vielleicht würde dies künftig, bei Wiedereinführung, den Überspülungen am Schotterweg und im Gelände des Bebauungsplanes entgegenwirken.

Da Sie das hydrogeologische Gutachten derzeit erarbeiten lassen könnten meine Aspekte wie Sie sagten, **geschwärzt**, in die Abarbeitung mit eingebunden werden und andere Erkenntnisse ermöglichen. Sollten Sie dazu weitere Fragen haben, dann stehe ich Ihnen, möglicherweise auch die Nachbarschaft [REDACTED], für Rücksprachen in der Stadtverwaltung oder hier vor Ort, sehr gerne zur Verfügung.
Für Ihre weiteren Bearbeitungsschritte bedanke ich mich bei Ihnen und allen Beteiligten im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]









Stellungnahme Bebauungsplan Achstraße

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95
„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB und §4a BauGB

Ausgangslage:

Auf dem Gebiet der Flur-Nr. 505 - der Eigentümer dieses Grundstücks ist [REDACTED] - stehen Gebäude, die im Wesentlichen in der Vergangenheit durch eine Schreinerei genutzt waren. Diese Gebäude sind baurechtlich genehmigt und könnten erhalten werden. Ein Weiterbetrieb der Schreinerei ist nicht beabsichtigt und einer Wohnbebauung wird der Vorzug gegeben.

Die Grundfläche der jetzigen Bestandsgebäude (Hauptgebäude ohne Garage) beträgt ca. 773 m². Ein großer Teil der Freiflächen ist versiegelt.

Ferner besteht unter dem Aktenzeichen [REDACTED] ein genehmigter Vorbescheid zur Errichtung von 5 aneinander gebauten Baukörpern (Kettenhäuser). Diese haben entsprechende Zwischengebäude mit in den Zwischenräumen angeordneten Garagen, die mit Wohnräumen sowohl unterbaut als auch überbaut sind.

Im Rahmen der Vorplanung zum Bebauungsplan wurden Entwürfe vom Planfertiger des [REDACTED] die den Vorstellungen des Grundstückseigentümers entsprechen, eingehend erläutert und durch zahlreiche Überplanungen ebenfalls an die Wünsche des beauftragten Entwurfsverfassers der Bauleitplanung und der Verwaltung der Stadt Friedberg angepasst.

**Stellungnahme zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf zum
Bebauungsplan Nr. 95 i.d.F. vom 02.Mai 2024 der Kling Consult GmbH:**

Teil B Textliche Festsetzungen und Teil A Planzeichnung

1. Höhe der baulichen Anlagen

zu Ziffer 2.2 Höhen und Höhenbezugspunkte:

Im Plangebiet werden durch die Angabe des Normalhöhen-Null (NHN) Wandhöhen festgesetzt. Diese absoluten Maße der Wandhöhen ergeben zwischen max. zulässiger Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche für die Bauräume jeweils Wandhöhen von:

A:	8,00 m	(491.00 – 483.00)
B:	7,50 m	(491.00 – 483.50)
C:	7,50 m	(491.00 – 483.50)
D:	7,50 m	(491.00 – 483.50)
E:	7,50 m	(491.00 – 483.50)
F:	5,60 m	(493.10 – 487.50)
G1 und G2:	4,50 m	(492.00 – 487.50)
H:	7,80 m	(497.80 – 490.00)

Anmerkung: Gemäß Teil B textliche Festsetzungen, 2.2.3 Bezugshöhe, wäre durch die zulässige Abweichung von der festgelegten Höhe des Fertigfußbodens von +/- 0.30 m, die absolute Wandhöhe jeweils bis zu 30 cm höher oder niedriger. Für den späteren Bauwerber also im für ihn günstigen Fall bis zu 30cm höher auszunutzen.

Allerdings entsprechen die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (als Oberkante Fertigfußboden bezeichnet) für die Bauräume F und G1 und G2 nicht den tatsächlichen vorhandenen Geländeformationen im Bereich des früheren Hofraumes bzw. des Erdgeschossfußbodens des bestehenden Schreinereigebäudes. Diese Bestandshöhen sind jedoch aufgrund der Topographie und der Anschlüsse an das Nachbargrundstück im Süden bzw. der Anschlüsse der sehr steilen Zufahrten entlang der Hangneigung von der Achstraße aus einzuhalten. Es wird um eine entsprechende Berichtigung und Anpassung der Planung bzw. großzügigere Bemessung der Toleranzen gebeten.

Um eine sinnvolle Planung im Bestand und im nördlichen Baufenster "F" umsetzen zu können, müssen folgende Höhenfestsetzungen zugestanden werden:

Bauraum F:

OK Fertigfußboden (maximale Bezugshöhe) 487.50 m ü NHN (± 0.30 m). Dies entspricht der aktuellen Festsetzung. Unsere geplanten und an den Geländeverlauf angepassten Höhen des, von Osten erschlossenen Erdgeschosses stuft zwischen 487.35 und 487.75. Damit kann die Festsetzung eingehalten werden.

Die zulässige maximale Wandhöhe muss aber dann abweichend mit 494.35 oder höher festgesetzt werden. Dieses neue Maß fügt sich auch harmonisch zwischen den festgesetzten Höhen von Bauraum A-E und H ein.

Die maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist aktuell mit 497.30 festgesetzt. Wir

benötigen bei einer Wandhöhe von 494.35 eine neue Firsthöhe von 498.35, dies ergibt sich aus einer Hausbreite von 8.90 m und einer Dachneigung von 42°. Wir bitten darum, diese neuen Höhen in Planzeichnung und Satzung zu übernehmen.

Bauraum G:

Der aktuelle Fußboden des Bestandes liegt bei ca. 485.12, damit sollte dieses Maß mit 485.10 (± 0.30 m) festgesetzt werden. Die aktuelle Festsetzung mit 487.50 (± 0.30 m) entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit aktuell 492.00 ist akzeptabel.

Dies gilt auch für die Firsthöhe mit 496.50.

zu 2.2.1 b) Wandhöhe:

Eine Erhöhung der maximalen Wandhöhe auf mindestens **494.35 m** ü. NHN für das nördlichste Bauteil F, Neubau ist, wie bereits ausgeführt, aus weiterem Grund erforderlich:

Die oberste Decke des nördlichsten Teiles des Bauraums F liegt bei OK = mindestens 493.65. Ein „Kniestock“, bei dem der Sparren direkt auf der Decke aufliegt, hat bei 20 cm Sparrenhöhe, 20 cm Aufsparrendämmung, Lattung, Konterlattung und Biberschwanzdoppeldeckung ohne Toleranz eine Höhe von 68 cm in der Senkrechten gemessen. Dies ergibt dann eine erforderliche Wandhöhe von 494.33 m. Wir bitten deshalb unsere vorgeschlagenen 494.35 zu übernehmen.

zu 2.2.2 c) Gebäudehöhe:

Eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe auf mindestens **498.35 m** ü. NHN ist, wie bereits ausgeführt, erforderlich. Dies ergibt sich aus einer Hausbreite von 8.90 m und einer Dachneigung von 42°. Wir bitten darum, diese neuen Höhen in Planzeichnung und Satzung zu übernehmen.

zu 2.2.3 Bezugshöhe:

siehe Anmerkung zu 2.2 oben

Müsste sich ferner der letzte Satz (Abweichungen von der festgelegten Höhe) nicht auf alle Bezugshöhen beziehen, also auch für die Wandhöhen und Gebäudehöhen gelten? Dies gilt für alle Bauräume. Wir bitten um Klarstellung.

2. Dachaufbauten/Gestaltungsfestsetzungen

zu 6 Gestaltungsfestsetzungen:

Vom Planfertiger des [REDACTED] wurden erstmals für die Gebäude des Bauraumes F sogenannte von Herrn von Wege so bezeichnete Lukarnen vorgeschlagen. Diese sind erforderlich, um für den Fall, dass ein sogenannter negativer Kniestock (also der Schnittpunkt von Dachfläche und Außenwand) unter dem Niveau der obersten Decke, oder nur wenig darüber zu liegen kommt, hier eine ausreichende Belichtung und den heutigen technischen Standard entsprechende Konstruktionen für die Fenster ausgebildet werden können.

Im Bebauungsplanentwurf bekommen die Bauräume A - E solche Lukarnen zugesagt und ausgerechnet der Bauraum F erhält diese Möglichkeit der Lukarne nicht.

Das bedingt, dass dann die Wandhöhen über das bereits weiter oben von uns ausgeführte und begründete Maß hinaus, entsprechend vergrößert werden müssen, damit ein Kniestock oberhalb der obersten Geschossdecke in seiner minimal technisch erforderlichen Höhe immer noch möglich ist. Die Bauräume A – E erhalten sogar theoretische Kniestöcke von ca. 1.60 m über der Decke über dem obersten Regelgeschoss.

siehe auch angepasste Wandhöhe zu Ziffer 2.2.1

zu 6.1.1:

Die festgesetzte Dachneigung sollte, wie folgt, abgeändert werden: "**für den Bauraum G1** Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° - **50°**."

(Begründung: Der Bestand Bauraum G1 besitzt eine Dachneigung von 50°)

zu 6.2.2 b):

Betrifft die Lukarnen

Die textliche Festsetzung ist, wie folgt, abzuändern: "Für **alle Bauräume** gilt folgendes: ..." (oder Alternativ: "Für die Bauräume A - F gilt folgendes:...")

Eine Begründung haben wir bereits weiter oben zu 6 geliefert.

3. Stege über die Ach

Im Bestand sind drei Stege bzw. Brücken über die Ach als Verbindung zwischen den Bauräumen bzw. Bestandshäusern des Grundstücks [REDACTED] zum westlichen Nachbargrundstück bzw. zu dem künftig geplanten Fuß- und Radweg vorhanden. Nur eine dieser Brücken ist zeichnerisch im Plan angedeutet, die weiteren Brücken sind nicht mehr zu sehen. In den Festsetzungen sind diese Bauwerke nicht mehr vorhanden. Sie sollen aber für die Zukunft erhalten werden können und stellen auch sicher ein städtebaulich gewünschtes Gestaltungselement dar. Ein Hinweis oder eine Erläuterung in der Begründungsschrift wäre aus unserer Sicht ausreichend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

zu 3.2 überbaubare Grundstücksfläche:

Werden die Balkone und Terrassen auf das Maß der festgesetzten Grundflächen mit angerechnet?

Für alle Bauräume, mit Ausnahme der Bauräume G1 und G2 lässt der Bebauungsplanentwurf großzügig Balkone und Terrassen außerhalb der Baugrenzen zu.

Diese Vergünstigung gibt es für den Bauraum G1 und G2 nicht. Auf unserer Ost- und Nordseite ist diese Beschränkung städtebaulich sicher nicht zu begründen. Wir bitten hier Balkone wie in allen anderen Bauräumen zuzulassen. Aber auch nach Westen entlang der Friedberger Ach wären zumindest kleinere Balkone gestalterisch wünschenswert. Aus mehreren Beispielen, insbesondere aus der Stadt Landsberg im Quartier des Lechkanals kennen wir hier gute Beispiele. Bei den Vorgesprächen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde dieser Umstand auch immer wieder

angesprochen und gewünscht, jedoch nicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Wir bitten dies berichtigend nachzutragen.

Planzeichnung – Grundflächen:

Bei den Grundflächen der Bauräume wäre eine größere Toleranz wünschenswert. Vor allem, sofern Balkone und Terrassen außerhalb der Baufenster auf das Maß der festgesetzten Grundflächen angerechnet werden müssten.

Wir bitten um Klärung, wie mit Grundflächen von Balkonen und Terrassen außerhalb der Baufenster/Baugrenze bei der Berechnung zu Grund- und Geschoßflächen zu verfahren ist. Gegebenenfalls wären die Maße für die festgesetzten Obergrenzen zu erhöhen.

Planzeichnung - Grundfläche G1:

Wir bitten die Grundfläche auf mindestens 265 m² + Balkone zu erhöhen, da die Grundfläche des Bestandes aktuell schon circa 248.50 m² beträgt. Dann können jedoch noch keine Balkone angebaut werden und es ist dann nur die Toleranz für notwendige zusätzliche Wärmedämmungen vorhanden. Die Baufenster bzw. die Baugrenzen bitten wir auch entsprechend anzupassen, damit bei späteren Bauanträgen keine Befreiungen erforderlich werden.

zu 3.2 dritter Absatz:

In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist (...) **für alle Bauräume** bis zu einer Tiefe von 2.00 m zulässig. Beim Bauraum G1 kann dieses Maß bei Balkonen nach Westen auch gerne auf 1.20 m begrenzt werden.

zu 3.1 Bauweise:

Die Festsetzung "offene Bauweise" für den Bauraum F ist zu streichen. Es entsteht hier eine Geschlossene bzw. eine Besondere Bauweise.

5. Planzeichnung – Baufenster

Zwischen den Bauräumen F und G1 ragt aufgrund der vorhandenen Geländeformation die Tiefgarage im Westen erheblich über das bestehende Gelände und der Achuferböschung heraus. Dieser Umstand wurde auch bei den Gesprächen zu den Vorentwürfen eingehend diskutiert.

Ein Tieferlegen der geplanten Tiefgarage ist nicht sinnvoll und aufgrund der veränderten klimatischen Verhältnisse zu erwartenden häufigeren Hochwässern, sogar gefährlich.

Es ist hier deshalb ein Schließen der Baufenster zwischen F und G1 notwendig. Eine Überbauung der Tiefgarage wurde in den Vorgesprächen ebenfalls gewünscht. Sollte aus städtebaulichen Gründen hier eine gestalterische Zäsur der beiden

Baukörper gewünscht werden, wäre dies durch eine entsprechende Höhenfestsetzung und damit ein Absetzen der Gebäudeteile möglich.

6. Anzahl der Wohnungen

zu 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Im Bauraum F wären je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Eine Realteilung späterer Reihen- oder Kettenhäuser an dieser Stelle ist nicht gewünscht und aufgrund der Unterbauung mit der Tiefgarage auch nur sehr schwer möglich bzw. ausgeschlossen.

Damit ist fraglich, ob diese Festsetzung nicht dazu führt, dass hier auf einer Grundfläche von insgesamt 380 m², die mit mehr als einem Geschoss bebaut werden kann, nur zwei Wohnungen entstehen dürfen. Dieser Umstand wäre sicher städtebaulich und wohnungspolitisch nicht gewünscht. Wir bitten den Planfertiger dies zu überprüfen und diese Festsetzung entsprechend anzupassen. Insgesamt dürfte eine Zulässigkeit einer Begrenzung der Wohnungszahlen in diesem Quartier überhaupt fraglich sein.

Hilfsweise bitten wir, die zulässige Wohnungszahl im Bauraum F auf 10 WE zu erhöhen.

Die 6 WE im Bauraum G1 sind akzeptabel.

7. Stellplätze

zu 4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen:

■■■■■ wünscht sich auf seinem Grundstück zusätzlich die Möglichkeit von (mindestens zwei) oberirdischen Besucherstellplätzen.

8. Beseitigung des Niederschlagswassers

zu III Textliche Hinweise Ziffer 3 Niederschlagswasser:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers des Grundstücks Flur- Nr. 505 erfolgt zurzeit vollständig durch Einleitung in den Vorfluter der Ach. Dies soll beibehalten werden, da eine Versickerung auf diesem Grundstück, insbesondere nach der Errichtung der Tiefgarage, wohl nicht möglich sein dürfte. Die Begründungsschrift und die Festsetzung gehen hierauf nicht ein. Wir bitten diesen Umstand aufzunehmen und diese Einleitung weiterhin zu ermöglichen.

9. Brandschutz

Zum Brandschutz wird in der Begründungsschrift auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Ausführungsplanung verwiesen. Es sollten aber zumindest ansatzweise die Aufstellflächen für die Feuerwehr und die notwendigen Zufahrten und Anleiterstandorte überlegt werden.

Es müsste darauf näher in der Bauleitplanung eingegangen werden.

10. Planzeichnung – Müllfahrzeuge

Die Müllfahrzeuge werden die Bauräume F und G1, G2 wohl nicht andienen können. In den früheren Gesprächen angedachte Aufstellplätze für Mülltonnen am Entsorgungstag sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht mehr sichtbar oder dargestellt. Alternativ müssen die Müllbehälter am Abholtag auf der Achstraße oder im ungünstigsten Fall auf dem Fußweg zum Gerberweg aufgestellt werden. Wir bitten dies ins Bauleitplanverfahren mitaufzunehmen.

11. Abstandsflächen

zu 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung:

Der Bebauungsplanentwurf setzt zwischen den Bauräumen A und B eine Verringerung der Abstandsflächen gegenüber den Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung fest. Dies ist aber explizit nur für diese beiden betroffenen Giebelwände vorgesehen. Inwieweit die Abstandsflächen des Bauraumes B nach Osten an der Südostecke, die Abstandsfläche des Bauraumes C, ebenfalls an der Südostecke, und des Bauraumes G1 und G2 nach Westen eingehalten werden können, kann durch Augenschein von dem Entwurfsverfasser des [REDACTED] nicht überprüft werden. Wir bitten hier deshalb um Erläuterung.

Sofern kein Zwischenbau zwischen Bauraum G1 und F erlaubt wäre, würde auch hier eine Verringerung der Abstandsflächen unter Nachweis der ausreichenden Belichtung und Belüftung notwendig werden. Wie ausgeführt bitten wir aber, durch Schließen des Baufensters, eine geschlossene bzw. abweichende Bauweise zu ermöglichen. Hilfsweise muss hier auch eine abweichende Regelung zur Bemessung der Abstandsflächen getroffen werden. Eine Regelung, dass nur die Baufenster und die Höhenfestsetzungen gelten wäre zu begrüßen.

zu 3.3 zweiter Absatz:

Hier ist einzufügen: Ausnahmsweise finden die Abstandsflächenvorschriften (...) im Bereich zwischen Bauraum A und B **und zwischen Bauraum G1 und F** keine Anwendung (...).

12. Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

zu 9.1 private Grundstücksflächen:

Für das Grundstück [REDACTED] müssten 6 Laubbäume gepflanzt werden. Dies wäre nur im Westen zwischen Bauraum F und der Ach möglich. Das würde bedeuten, dass hier circa alle 8 m ein Baum zu pflanzen wäre, dies ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Die Festsetzung muss für Bauraum F + G aufgrund der gegebenen Geländeform entfallen oder angepasst werden.

zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen:

Die in der textlichen Festsetzung unter Vegetationsflächen festgesetzte Mindestüberdeckung von 60 cm; Baumstandorte 0,80-1,00 m für Tiefgaragen kann über der Tiefgarage für den östlichen Bereich nicht eingehalten werden. Dies ist durch die Topographie, den Bestand, insbesondere der Nachbargebäude, der Lage zu Grundwasser und Ach, sowie durch die Wegeerschließung bedingt, nicht möglich. Auf diese Festsetzung ist in diesem Bereich gänzlich zu verzichten, diese Flächen

werden auch hauptsächlich als Zuwege befestigt.

Weiter ist momentan festgesetzt: "In Bereichen, in denen die Tiefgarage über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommt, ist die TG als extensive Begrünung auszuführen."

Teilweise ist geplant, auf diesen Flächen vorgesehene Terrassen anzuordnen, dies muss ebenfalls zugelassen werden.

13. Abgrabungen und Aufschüttungen

zu 11.1:

Wenn das natürliche Gelände beizubehalten ist, kann keine Barrierefreiheit hergestellt werden; außerdem wird die Freiflächengestaltung massiv eingeschränkt.

Wir bitten den Text, wie folgt, zu ergänzen: "(...). Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen **oder durch Stützmauern** auszubilden."

Anmerkung: Widerspruch zwischen 11.1 und 11.4. In 11.1 sind nur natürliche Böschungen aufgeführt, in 11.4 jedoch auch Stützmauern

In der textlichen Festsetzung ist festgelegt: "Das natürliche Gelände ist beizubehalten."

Dies ist im östlichen Bereich des Bauraums F und den Anschlüssen an die steilen Rampen zur Achstraße und beim Anschluss an die Fußwegeverbindung zum Gerberweg nicht möglich. Zwischen Bauraum H (Haus Nr. 19a) und der Hofffläche vor den Bauräumen F und G muss eine höhere Stützmauer entstehen können.

zu 11.2:

Um die Gebäude barrierefrei erschließen zu können und sowohl Richtung Erschließungsstraße als auch Richtung Ach ebenerdig Türen und Fenstertüren begehen zu können, muss die Auffüllung bzw. Abgrabung erhöht werden (+/- 1.50 m sind nicht ausreichend).

Ein Maß für Abgrabungen und Auffüllungen von max. ± 1.50 m trägt dem Geländeverlauf im Osten nicht Rechnung.

Wir bitten diese Passage der Textlichen Festsetzungen an die gegebene Topographie anzupassen.

zu 11.4:

"(...) Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1.50 m betragen."

Dieses Maß reicht östlich der Ach aufgrund der starken Hangneigung nicht aus.

Teil C: Begründung mit Umweltbericht:

zu 5.2:

„...Hang durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ...

Nutzungsmischung erhalten ..“

Diese Beschreibung ist falsch. Es sind in der angrenzenden Bebauung mehrere Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachräumen vorhanden.

zu 13.2 Seite 16:

"Empfehlung: Niederschlagswasser in die Friedberger Ach einzuleiten."

Diese Feststellung ist richtig, es fehlt aber die Umsetzung in der textlichen Festsetzung (Teil B)

zu 8 Seite 11:

Dieser Punkt ist in Teil C Begründung mit aufzunehmen bzw. anzupassen:

Ausnahme Abstandsflächen auch für Bauraum G1 und F

zu 10.2:

Dieser Punkt ist in Teil C Begründung mit aufzunehmen, bzw. anzupassen: Lukarnen sind für die Bauräume A-F/G zugelassen, ...

zu 20. Brandschutz:

(gleiche Anmerkung wie bereits oben zum Teil B und der Planzeichnung aufgeführt)

Der Brandschutz ist in die Bauleitplanung mit aufzunehmen. Insbesondere die Andienung und die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind zu behandeln.

Friedberg, den 09.07.2024

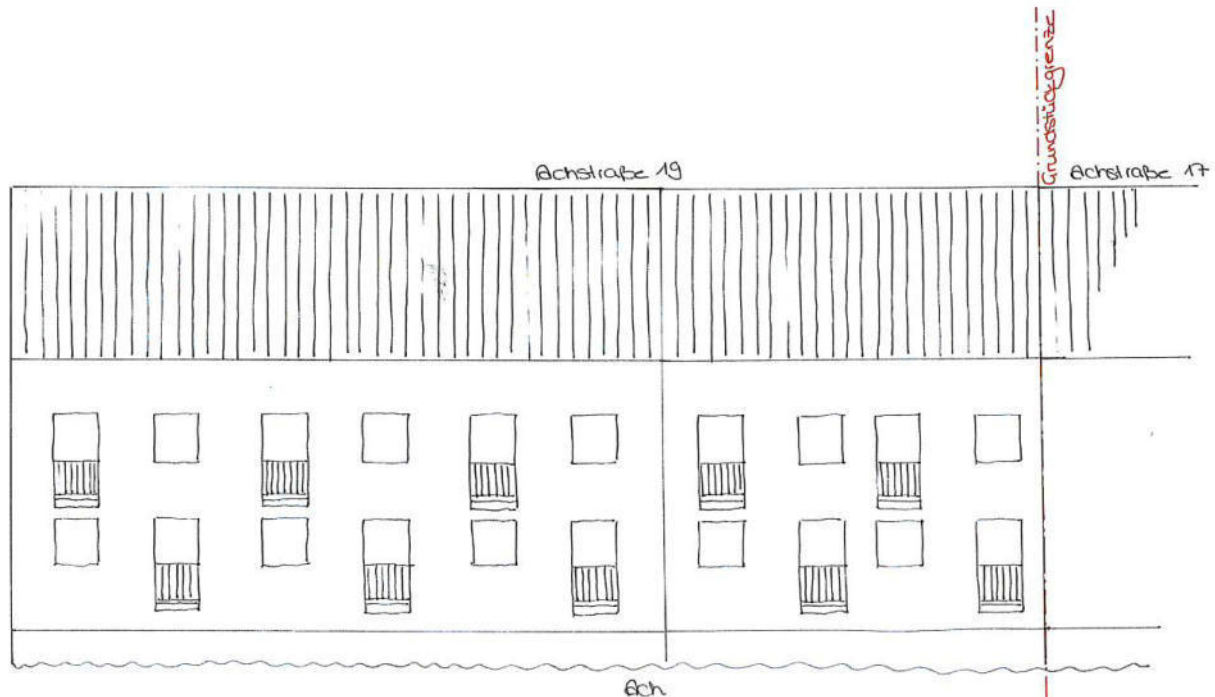
[Redacted signature block]

[Redacted line of text]

[Redacted signature block]

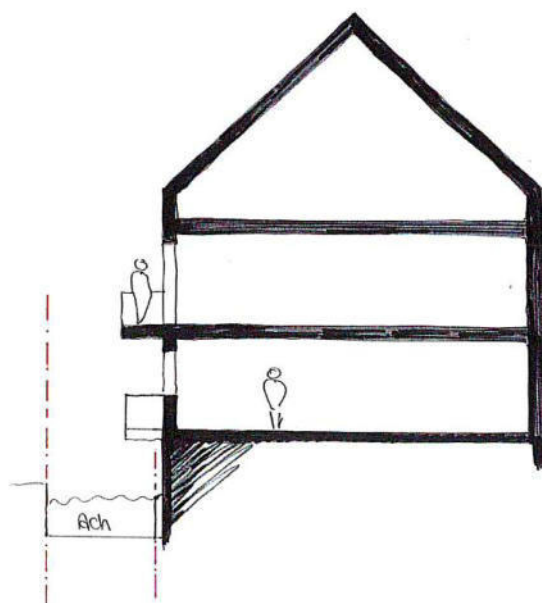
Anlagen:

Bereits mit Datum vom 30.06.2023 haben wir Ihnen Plandarstellungen übermittelt. Wir fügen Ihnen hier ergänzend noch eine komplette Westansicht der gewünschten Gestaltung des Bestandshauses und der angedachten Balkone einschließlich Schnitt an.



2104
- exemplarische
Ansicht Balkone
02.07.2024 u.s.

Achstraße 19 – exemplarische Ansicht Westen mit Balkonen



Achstraße 19 –
exemplarischer Schnitt mit
Balkonen

2104
- Achstraße 19
exemplarischer
Schnitt Balkone
02.07.24 u.s.

Bezüglich der Mülltonnenstandorte bitten Sie um Darstellung. Wir dürfen hier auf die Planzeichnung VE28.1 *Lageplan gesamt* vom 30.06.2023 verweisen, hier haben wir einen Vorschlag erarbeitet:



Vorschlag Aufstellfläche Müll

32/H

Telefonnotiz**zum Beb.Plan Nr. 95 FDB****Telefonat mit [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]**

Wollte wissen, inwieweit der BPlan sein Grundstück und seine Bestandsbebauung betrifft. Zudem wie mit dem alten Schreinereigebäude umgegangen wird, denn die Bausubstanz ist im schlechten Zustand und er Sorge um die gemeinsame Kommunwand habe. Zudem wollte er wissen, wann mit den Bauarbeiten begonnen wird.

Gegen Betretung seines Grundstücks für eine Geländevermessung habe er nichts dagegeb. Bat jedoch, dass man ihm den Termin dann mitteile, damit er seine Eltern, die in dem Gebäude leben, darüber informieren könne.

**Friedberg, den 28.06.2024
Baureferat Friedberg**

Heusler/32

EINGANG Abt. 31

27. Juni 2024

Stadt Friedberg
Bauzweigerat - Untere Bauaufsicht -

C-4

Einwurf Einschreiben

Stadt Friedberg

z. Hd. Fr. Heusler | Abt. 32 - Stadtplanung
Marienplatz 5



Friedberg, 21.06.2024

Bebauungsplan 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“
Anmerkungen im Zuge der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die aktuelle Auslegung des Bebauungsplanes 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bei der Durchsicht der Unterlagen sind uns einige Dinge aufgefallen, die wir Ihnen in beiliegender Tabelle zukommen lassen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

12301

#	Plan o. Text	Textabschnitt	Anmerkung
1	P	Grundflächen	Bei den Grundflächen der Bauräume wäre eine größere Toleranz wünschenswert. Vor allem sofern Balkone und Terrassen außerhalb der Baufenster auf das Maß der festgesetzten Grundflächen angerechnet werden müssen. Bitte um Klärung, wie mit Grundflächen von Balkonen und Terrassen außerhalb der Baufenster/Baugrenze zu verfahren ist.
2	P	Grundfläche G1	Grundfläche erhöhen auf mindestens 250 m ² + Balkone, da die Grundfläche des Bestandes aktuell circa 248,50 m ² beträgt. Dann können jedoch noch keine Balkone angebaut werden und es ist auch keine Toleranz für zusätzliche Wärmedämmung vorhanden.
3	P		GR von Haus B müsste bei mindestens 203 qm sein (besprochene Toleranz)
4	P		Das Baufenster der TG stimmt weder bei BA1 noch BA2 mit unserer Planung überein (siehe separater Plan)
5	P		Die Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen umfasst nicht die Treppenhäuser A, B und D (siehe separater Plan)
8	T	2.1 (1)	Ergänzung: "... bezeichneten Anlagen sowie <i>Mülltonnenstandplätze, Wege, Spielplätze, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wärmepumpen und Fahrradstellplätze</i> bis zu 50 von Hundert..." Dieser Ausführung schließen wir uns an.
11	P/T-B	2.2.1 b) Wandhöhe	Eine Erhöhung der maximalen Wandhöhe auf mindestens 494,35 m ü. NHN für das nördlichste Bauteil Neubau ist erforderlich. Erklärung: Die oberste Decke des nördlichsten Hauses A liegt bei OK = 493,65. Ein Kniestock, bei dem der Sparren direkt auf der Decke aufliegt hat bei 20 cm Sparren, 20 cm Dämmung, Lattung, Konterlattung und Biberschwanzdoppeldeckung ohne Toleranz eine Höhe von 68 cm. Dies ergibt 494,33 m.
12	P/T-B	2.2.2 c) Gebäudehöhe	Eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe auf mindestens 498,35 m ü. NHN ist erforderlich. Dies ergibt sich aus einer Hausbreite von 8,90 m und einer Dachneigung von 42°. Wir bitten darum, diese neuen Höhen in Planzeichnung und Satzung zu übernehmen.
13		2.2.3 Bezugshöhe	siehe Anmerkung zu 2.2
14	T	2.2.1 (a)	Bei den in Abs. 3.2 (2) beschriebenen <i>vor die Fassade gesetzten Treppenhäusern</i> darf die zulässige Wandhöhe um 1,70 m überschritten werden (oder Ausnahme in Abs. 3.2 regeln)
15	T	2.2.2 (a) & (b)	Bei GH fehlen die besprochenen 50cm Toleranz
16	P		Bei GH fehlen die besprochenen 50cm Toleranz
18		3.2 (2)	Korrektur: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist für ein <i>vor die Fassade gesetztes Treppenhaus</i> bis zu einer Tiefe von 1,75 zulässig, sofern das <i>vor die Fassade gesetzte Treppenhaus</i> nicht breiter ist als die Hälfte der angeschlossenen Gebäudeaußenwand.
19	T	3.2 (2)	Nach unserer Meinung ist in der textlichen Festsetzung folgendes zu ergänzen: "Die vor die Fassade gesetzten Treppenhäuser werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet."
20	T	3.2 (3)	Nach unserer Meinung ist in der textlichen Festsetzung folgendes zu ergänzen: "Eingangsüberdachungen sowie Terrassen, Balkone und deren Überdachungen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet."

21	T-B	3.2 (3) überbaubare Grundstücks- fläche	In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist (...) <u>für alle Bauräume</u> bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Beim Bauraum G1 kann dieses Maß bei Balkonen nach Westen auf 1,20 m begrenzt werden.
24	T	3.3	Ist es sinnvoll die Abstandsflächen zu regeln, wenn bereits Baufenster- und Höhen festgelegt sind? Falls ja, ggf. bei (1) zu ergänzen "In der Fassung vom ..." Der Vertreter des Eigentümers [REDACTED] schließt sich dem an.
25	T	3.3	Es gibt nach Westen (Haus A und E) und Osten (Haus B und C) geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen. Bei Haus B kommt die Abstandsfläche nach Norden bis an die Grenze des künftigen öffentlichen Weges. Haus D wirft Abstandsflächen auf die nördliche Flurnummer, welche in anderen Eigentumsverhältnissen steht (siehe separater Plan). Auch bei Haus H gibt es Überschreitungen. Die Baufenster F und G wurden von uns nicht geprüft. Der Vertreter des Eigentümers [REDACTED] schließt sich dem an.
26	T-B	3.3 Abstands- flächen, Abstands- regelung	Der Bebauungsplanentwurf setzt zwischen den Bauräumen A und B eine Verringerung der Abstandsflächen gegenüber den Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung fest. Dies ist aber explizit nur für diese beiden betroffenen Giebelwände vorgesehen. Inwieweit die Abstandsflächen des Bauraumes B nach Osten an der Südostecke, die Abstandsfläche des Bauraums C, ebenfalls an der Südostecke, und des Bauraums G1 und G2 nach Westen eingehalten werden können, kann durch Augenschein von uns, dem Entwurfsverfasser des [REDACTED] nicht überprüft werden. Wir bitten hier deshalb um Erläuterung. Sofern kein Zwischenbau zwischen Bauraum G1 und F erlaubt ist, wird auch hier eine Verringerung der Abstandsflächen unter Nachweis der ausreichenden Belichtung und Belüftung notwendig. Diese Probleme wären alle durch die Wünsche des Bauwerbers im Westen erledigt. (siehe aktuell Ziffer 12)
27	T-B	3.3 (3) Abstands- flächen	Hier ist einzufügen: Ausnahmsweise finden die Abstandsflächenvorschriften (...) im Bereich zwischen Bauraum A und B und zwischen Bauraum G1 und F keine Anwendung (...).
28	T-B	4 Garagen, Carports, ...	Der Nachweis der Stellplätze, insbesondere für das Anwesen Achstraße 19a, ist im Bebauungsplanentwurf nicht weiter behandelt.
29	P		Nördlich des Gebäudes auf der Flurnummer 505/1 Möglichkeit zu GA / ST einbauen
30	T	4.1 (2)	Ergänzung: Eine Ausnahme bildet der im Plan eingezeichnete nördliche Bereich der Flurnummer 506
31	T	4.1 (3)	Im Text steht, dass Zwerchhäuser (Eigentlich: Vor die Fassade gesetzte Treppenhäuser) bis 1,75 m über die Baugrenze gehen dürfen; Dementsprechend müsste der nicht überbaubare Bereich im Norden nur 4,25 m statt 4,3 m sein
32	P		Im Text steht, dass Zwerchhäuser (Eigentlich: Vor die Fassade gesetzte Treppenhäuser) bis 1,75 m über die Baugrenze gehen dürfen; Dementsprechend müsste der nicht überbaubare Bereich im Norden nur 4,25 m statt 4,3 m sein

33	T	4.3	Ergänzung: "... und Einfriedungen, sowie Mülltonnenstandplätze, Wege, Spielplätze und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig." Der Vertreter des Eigentümers [REDACTED] schließt sich dem an.
34	P	Müllfahrzeuge	Die Müllfahrzeuge werden die Bauräume F und G1, G2 wohl nicht andienen können. In den früheren Gesprächen angedachte Aufstellplätze für Mülltonnen am Entsorgungstag sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht mehr sichtbar oder dargestellt. Alternativ müssen die Müllbehältnisse am Abholtag auf der Achstraße oder im ungünstigsten Fall auf dem Fußweg zum Gerberweg aufgestellt werden.
36	T	5.1	Müsten ebenfalls bis zu 8 Wohnungen sein.
39	T	6.1.2	Ergänzen: "Dächer von vor die Fassade gesetzten Treppenhäusern gemäß 3.2. (2) sind auch als Flachdächer, flach geneigtes Dach oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 38° zulässig."
40		6.2.2 b) Gestaltungs- festsetzungen	die textliche Festsetzung ist wie folgt abzuändern: "Für alle Bauräume gilt folgendes: ..." (oder Alternativ: "Für die Bauräume A - F gilt folgendes:...")
41	T	6.3. (1)	Die ausschließliche Festsetzung von Putzfassaden bitten wir aus ökologischen Gründen ersatzlos zu streichen. Für das Treppenhaus ist ohnehin eine Pfosten-Riegelfassade geplant.
42	T	6.3 (5)	Ergänzen: "Metalldeckungen (mit Ausnahme bei vor die Fassade gesetzten Treppenhäusern) , Folien oder Kiesdächer sind nicht zulässig."
43	T	7.3	Das Schallschutzgutachten basiert, auch aus Sicherheitsgründen (Räum- und Winterdienst), auf asphaltierten Wegen. Bitte anpassen.
44	T	4.2 + 7.4	Wie wird mit den nach Stellplatzsatzung notwendigen Besucherstellplätzen umgegangen? Für diese sind oberirdisch keine Flächen ausgewiesen (Anmerkung: Baugenehmigung im Freistellungsverfahren angestrebt)
45	T	9.1	1 Baum pro 300 m ² privater Grundstücksfläche herzustellen ist nicht möglich; bitte auf den bereits abgestimmten Textbaustein wechseln "1 Baum pro 500 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche nachzuweisen"
46	T-B	9.1	Für das Grundstück [REDACTED] müssten 6 Laubbäume gepflanzt werden. Dies wäre nur im Westen zwischen Bauraum F und Ach möglich. Das würde bedeuten, dass hier circa alle 8 m ein Baum zu pflanzen wäre, dies ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Die Festsetzung muss für Bauraum F + G entfallen.
47	T-B	9.3	Die in der textlichen Festsetzung unter Vegetationsflächen festgesetzte Mindestüberdeckung von 60 cm; Baumstandorte 0,80-1,00 m kann über der Tiefgarage für den östlichen Bereich nicht eingehalten werden. Dies ist durch die Topographie, den Bestand, insbesondere der Nachbargebäude, der Lage zu Grundwasser und Ach, sowie durch die Wegeerschließung bedingt. Auf diese Festsetzung ist in diesem Bereich gänzlich zu verzichten, diese Flächen werden als Zuwege befestigt. Weiter ist momentan festgesetzt: "In Bereichen, in denen die Tiefgarage über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommt, ist die TG als extensive Begrünung auszuführen." Teilweise ist auf diesen Flächen vorgesehen Terrassen anzuordnen, dies muss ebenfalls zugelassen werden.

48	T	9.3	Bitte ändern auf 60cm Gesamtaufbau
49	T	9.3	Die ersten drei Worte im 3. Absatz sind zu streichen
50	T	11.1	Wenn das natürliche Gelände beizubehalten ist, können wir keine Barrierfreiheit herstellen; außerdem wird die Freiflächengestaltung massiv eingeschränkt. Der Vertreter des Eigentümers [REDACTED] schließt sich dem an.
51	T	11.1	Wenn die Höhenunterschiede durch natürliche Böschungen herzustellen sind, funktioniert der Zugang zu Haus C nicht
52	T-B	11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen	Der Text ist wie folgt zu ergänzen: "(...). Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen oder durch Stützmauern auszubilden." (Anmerkung: Widerspruch zwischen 11.1 und 11.4 in 11.1 sind nur natürliche Böschungen aufgeführt, in 11.4 jedoch auch Stützmauern) Ein Maß für Abgrabungen und Auffüllungen von max. ± 1.50 m trägt dem Geländeverlauf im Osten nicht Rechnung.
53	T-B	11.1	In der textlichen Festsetzung ist festgelegt: "Das natürliche Gelände ist beizubehalten." Dies ist im östlichen Bereich des Bauraums F und den Anschlüssen an die steilen Rampen zur Achstraße und beim Anschluss an die Fußwegeverbindung zum Gerberweg nicht möglich. Zwischen Bauraum H (Haus Nr. 19a) und der Hoffläche vor den Bauräumen F und G muss eine höhere Stützmauer entstehen können.
54	T	11.2	Ausgenommen Baufeld H (im Bestand)
55	T-B	11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen	Um die Gebäude barrierefrei erschließen zu können und sowohl Richtung Erschließungsstraße als auch Richtung Ach ebenerdig Türen und Fenstertüren begehen zu können, muss die Auffüllung bzw. Abgrabung erhöht werden (+/- 1.50 m sind nicht ausreichend).
56	T	11.3	Bitte auf 1,20m erhöhen
57	T-B	11.4 Abgrabungen und Aufschüttungen	"(...) Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1.50 m betragen." Dieses Maß reicht östlich der Ach aufgrund der starken Hangneigung nicht aus.
58	P		An der westlichen Grenze geht die Fläche zum Erhalt und zum Schutz der Natur in die Wegefläche über; vermutlich eine zeichnerische Ungenauigkeit
59	T-B	III. 3 Niederschlags- wasser	Niederschlagswasser: Die Beseitigung des Niederschlagswassers des Grundstücks Flur- Nr. 505 erfolgt zurzeit vollständig durch Einleitung in den Vorfluter der Ach. Dies soll beibehalten werden, da eine Versickerung auf diesem Grundstück, insbesondere nach der Errichtung der Tiefgarage, wohl nicht möglich sein dürfte. Die Begründungsschrift und die Festsetzung gehen hierauf nicht ein.
60	T-C	5.2	Hang durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Nutzungsmischung erhalten? Diese Beschreibung ist falsch. Es sind in der angrenzenden Bebauung mehrere Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachräumen vorhanden.

61	T-C	13.2 Seite 16	"Empfehlung:Niederschlagswasser in die Friedberger Ach einzuleiten."
62	T-C	8 Seite 11	Diese Feststellung ist richtig, es fehlt aber die Umsetzung in der textlichen Festsetzung (Teil B)
63	T-C	10.2	Dieser Punkt ist in Teil C Begründung mit aufzunehmen: Ausnahme Abstandsflächen auch für Bauraum G1 und F
64	T-C	20. Brandschutz	Dieser Punkt ist in Teil C Begründung mit aufzunehmen: Lukarne sind für die Bauräume A-F/G zugelassen, ... Zum Brandschutz wird in der Begründungsschrift auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Ausführungsplanung verwiesen. Es sollten aber zumindest ansatzweise die Aufstellflächen für die Feuerwehr und die notwendigen Zufahrten und Anleiterstandorte überlegt werden. Für das Grundstück des [REDACTED] wurde dies im Vorfeld im Rahmen der Vorplanung zum Bebauungsplan überlegt: Die Höhenentwicklung der Tiefgarage und der Zu- und Abfahrten der beiden Anschlüsse zur Achstraße hätten dies berücksichtigt, sofern diese Bereiche auch für das Anwesen Achstraße 19a erforderlich wären. (Aber sowohl die Gebäudeklasse als auch die Ausbildung von Flucht- und Rettungswege sind uns, dem Planfertiger von [REDACTED] nicht bekannt.) Es müsste darauf näher in der Bauleitplanung eingegangen werden.

T-B Teil B: textliche Festsetzungen
T-C Teil C: Begründung P

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2024 08:06
An: Stadtplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zu 54. Änderung des Flächennutzungsplans und
Bebauungsplan Nr. 95
Anlagen: Stadt FriedbergAnsreiben.pdf; Stadt
FriedbergUnterschriftenlisteneingescannt.pdf
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir in dem angehängten Dokument
,StadtFriedbergAnsreiben.pdf' Bezug auf die öffentlichen Bekanntmachungen
der 54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich
und westlich der Friedberger Ach und
des Bebauungsplans Nr.95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Wir haben die eingescannten Unterschriftenlisten der Anwohner im Dokument , Stadt
FriedbergUnterschriftenlisteneingescannt.pdf' mit angefügt.
Diese können bei Bedarf auch im Original vorgelegt werden.

Gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch bereit. Falls Sie Fragen haben, so können Sie sich gerne
an uns wenden.

Ansprechpartner der Anwohner sind:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vertreter:

[REDACTED]
[REDACTED]

Wir hoffen, dass Sie die Wünsche und Bedenken der Anwohner des Stadtteils ,Unterm Berg' zur Kenntnis
nehmen, respektieren und bei Ihren weiteren Planungen berücksichtigen.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Friedberg

Marienplatz 5

86316 Friedberg

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir – die Unterzeichner - gem. beiliegender Unterschriftenlisten Bezug auf die öffentlichen Bekanntmachungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach und des Bebauungsplans für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Wir erheben folgende **Einwendungen**:

1. Grundsätzliches

Wir, die Anwohner des Stadtteiles ‚Unterm Berg‘, stehen dem Planungskonzept, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen, sehr skeptisch gegenüber.

Der Bau von 5 Mehrfamilienhäusern und 2 Tiefgaragen im westlichen Teil und mehrerer Mehrfamilienhäuser und einer Tiefgarage im östlichen Teilbereich hat erhebliche Auswirkungen, sowohl auf das Verkehrsaufkommen, als auch auf die bereits bestehende, und uns Anfang Juni 2024 noch einmal deutlich vor Augen geführte, Grundwasser- und Abwasserproblematik.

2. Berücksichtigung der jüngsten Starkregenereignisse

Bei Durchsicht der Unterlagen zum Bebauungsplan sind keinerlei Erkenntnisse der Starkregenereignisse und den damit verbundenen Höchstständen des Grundwassers enthalten.

Dies ist dringendst nachzuholen und einzuarbeiten.

Aufgrund dieser Ereignisse erscheint es nahezu absurd, dass im Neubaugebiet die Anlage von Kellern und sogar Tiefgaragen möglich sein soll.

Durch die neuen Erkenntnisse sollte im Bebauungsplan geregelt sein, auf Baukörper innerhalb des Grundwassers zu verzichten.

3. Grundwasserverhältnisse

Wie uns Anfang Juni vor Augen geführt wurde, sind die Grundwasserverhältnisse im Stadtteil ‚Unterm Berg‘ sowieso schon sehr angespannt. Durch den erhöhten Grundwasserspiegel wurden einige Keller der Anwohner über die Kellerfenster geflutet. Bei einigen Anwohnern zahlt die Versicherung, während andere bei Grundwasser auf Ihren Kosten sitzen geblieben sind. Bei der hier angestrebten Bebauung des Teils westlich und östlich der Ach mit mehreren Mehrfamilienhäusern und 3 Tiefgaragen ist zwingend vor Beschluss des Bebauungsplanes der Nachweis zu erbringen, dass es zu keinerlei Anstieg des Grundwassers kommt.

Weder durch Verdrängung noch durch Einleitung von Regenwasser darf es zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels kommen, egal in welcher Höhe.

4. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

4.1. Einleitung in die Ach

Die Einleitung von Regenwasser in die Ach wird sehr kritisch gesehen. Die Ach ist in den letzten Jahren mehrmals südlich des geplanten Neubaugebietes über die Ufer getreten. Da die Ach künstlich in Hochlage verläuft, können derartige Ausuferungen für die tieferliegende Wohnbebauung nicht akzeptiert werden.

Eine Einleitung darf, wenn überhaupt nur sehr stark gedrosselt erfolgen.

Hierbei ist zu beachten, dass keinesfalls mehr Wasser als im Bestand aus dem Bebauungsplangebiet eingeleitet wird.

4.2. Versickerung

Die Versickerung von Regenwasser in den Untergrund wird sehr kritisch gesehen. Der Grundwasserflurabstand ist im Bebauungsplangebiet sehr gering. Zum maßgeblichen „Mittleren höchsten Grundwasser (MHGW)“ sind von der Geländeoberkante lediglich 1 bis 2 m Überdeckung vorhanden.

Technische Versickerungen über Abläufe in Schächte oder Rigolen sind damit quasi ausgeschlossen. Wenn Versickerung, dann funktioniert diese nur über offene Erdbecken mit belebter Oberbodenzone.

Generell ist bei der Einleitung ins Grundwasser zu beachten, dass durch die geplante Neuversiegelung das Regenwasser schneller abfließt als heute im Bestand über z. B. Grünflächen.

Auf geeignete Rückhaltungen und Drosseleinrichtungen vor Einleitung ins Grundwasser ist daher unbedingt zu achten.

Es darf weder mehr Wasser als heute ins Grundwasser eingeleitet werden, noch darf dies schneller als heute geschehen.

4.3. Einleitung in Kanal

Eine etwaige Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal (MWK) der Stadtwerke Friedberg im Gerberweg darf, wenn überhaupt, nur stark gedrosselt erfolgen.

Bei den jüngsten Starkregenereignissen waren die Kanäle „Unterm Berg“ zum Teil deutlich überlastet.

5. Ableitung des Schmutzwassers

Hinweis:

Die im Bereich des geplanten Baugebietes liegenden Kanäle entwässern nicht wie im Textteil beschrieben zur Kläranlage Friedberg, sondern zur Kläranlage Augsburg. Hier und bei allen weiteren Erläuterungen zum Bebauungsplan sollte in jedem Fall eine bessere Recherche ins Verfahren eingebracht werden.

Westlich des Bebauungsplangebietes verlaufen 2 Kanäle der Stadtwerke Friedberg. Der östliche kleinere Kanal (DN400) ist ein reiner Schmutzwasserkanal (SWK). Er verläuft in einer nur sehr geringen Tiefe mit lediglich rund 80 cm bis 90 cm Scheitelüberdeckung und kann daher keinesfalls mit weiterem Schmutz- oder gar Regenwasser beaufschlagt werden.

Der westliche Kanal (Ei-Profil 1350/900) ist wesentlich größer, verläuft tiefer und erscheint daher geeigneter zur Aufnahme des neu anfallenden Schmutzwassers.

6. Verkehrsaufkommen

6.1. Kfz

Der Gerberweg ist seit der Anlage des Parkplatzes Gerberwiese bereits heute stark belastet. Die in den Unterlagen zum Schallschutz aufgeführten 94 PKW-Fahrbewegungen erscheinen absolut unrealistisch.

Bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern (ca. 45 Wohnungen) westlich der Ach ergibt das ein PKW-Aufkommen von sicherlich $1,5 \times 45 = 68$ PKW.

Wenn hiervon pro Tag jeder PKW nur 1x das Gebiet verlässt, sind dies bereits $2 \times 68 = 136$ PKW-Fahrbewegungen.

Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten und die richtige Belastung der Lärmberechnung zugrunde zu legen.

Im Zuge der Straße „Unterm Berg“ wird für den Winterdienst der Poller zwischen Hs.-Nr. 26 und Hs.-Nr. 35 a mehrere Monate entfernt.

Hier tritt dann stets ein nicht unerheblicher Schleichverkehr zwischen dem Gerberweg und der Augsburger Straße auf.

Einerseits ist die enge Straßenführung dafür völlig ungeeignet und andererseits ist das Wegestück mit dem Poller (s. o.) seitens der Stadt Friedberg lediglich als Geh- und Radweg vorgesehen.

Hier ist dringend eine entsprechende Beschilderung (Geh- und Radweg, Zeichen 240 StVO) anzubringen, die insbesondere in den Monaten ohne Poller eine Befahrung durch PKW auch aus dem Neubaugebiet verbietet.

6.2. Geh- und Radverkehr

Durch die Ausweisung des Neubaugebietes wird es zu einer weiteren Zunahme des Geh- und Radverkehrs zwischen dem Gerberweg und der Augsburger Straße über die Verbindung „Unterm Berg“ kommen.

Schon seit Anlage des Weges westlich der Ach ist das Radverkehrsaufkommen stark gestiegen.

Der enge und unübersichtliche Straßenverlauf erfordert hier eine rücksichtsvolle Fahrweise v. a. der Radfahrer. Dies ist leider nur zu oft nicht der Fall.

Eigentlich grenzt es an ein Wunder, dass noch kein schlimmer Unfall zwischen Radfahrern und Fußgängern bzw. Radfahrern und Kfz vorgefallen ist.

Umso verwunderlicher erscheint es, dass sowohl der Gerberweg als auch die Verbindung „Unterm Berg“ zwischen Gerberweg und Augsburger Straße für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgewiesen sind.

Aber selbst 20 km/h, die Radfahrer hier oft fahren, sind viel zu viel.

Eine Beschilderung als „Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)“ ist für die Verbindung „Unterm Berg“ zwischen Augsburger Straße und Gerberweg sowie für den Gerberweg zwingend erforderlich.

7. Schlussbemerkung

Wir, die Anwohner des Stadtteiles ‚Unterm Berg‘, erlauben uns nochmals darauf hinzuweisen, dass wir dem Planungskonzept, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen, sehr skeptisch gegenüberstehen.

Daher fordern wir die Stadt Friedberg auf, den Bau in dem oben genannten Bereich nur zu genehmigen, wenn keinerlei negativen Auswirkungen für die Anwohner des Stadtteiles ‚Unterm Berg‘ bestehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne über unseren Ansprechpartner – 
 – zur Verfügung

Wir verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner ‚Unterm Berg‘
Gemäß beiliegenden Unterschriftenliste

Anlagen

Unterschriftenliste zum Schreiben an die Stadt Friedberg:

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Name	Adresse	Unterschrift

Unterschriftenliste zum Schreiben an die Stadt Friedberg:

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Name	Adresse	Unterschrift
------	---------	--------------

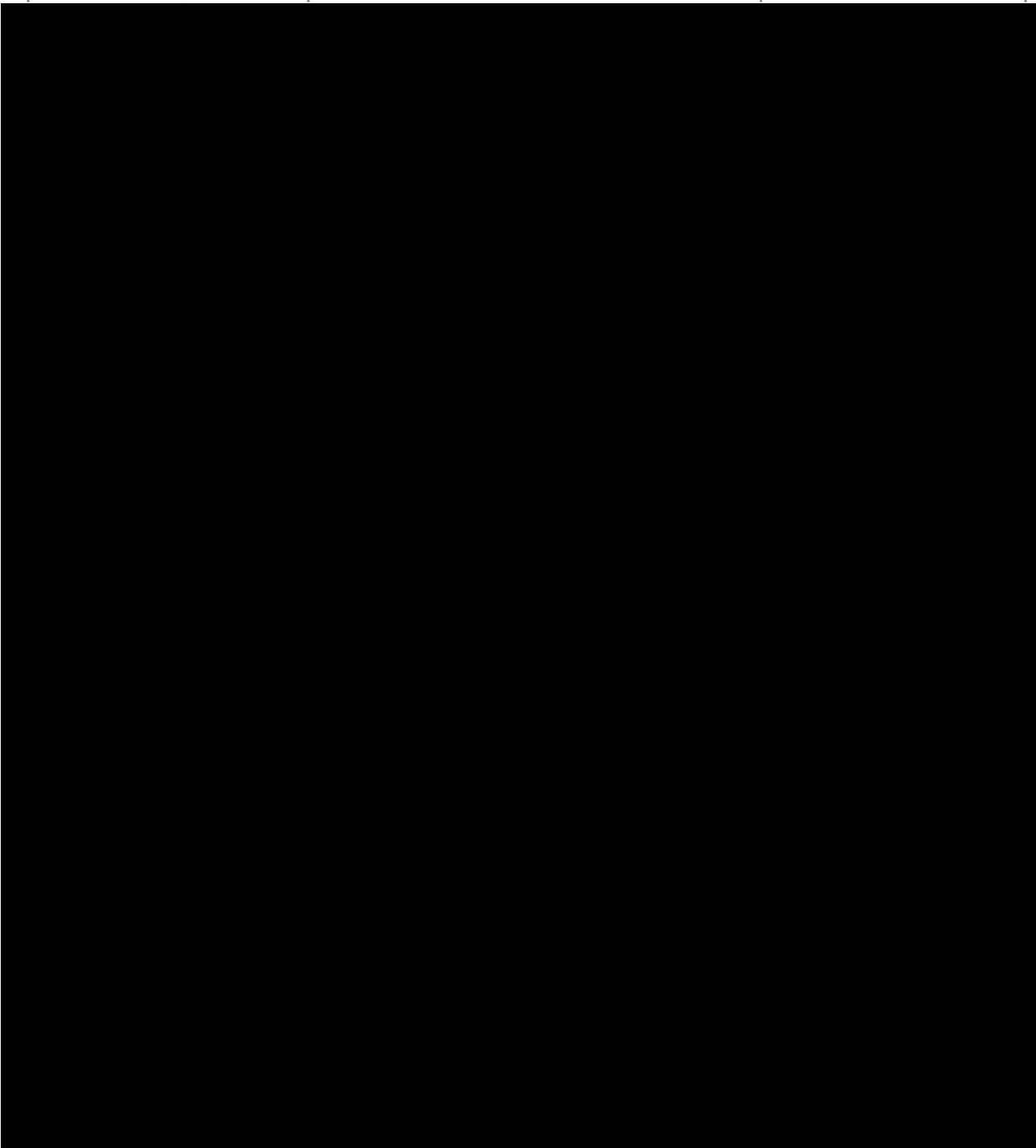
Unterschriftenliste zum Schreiben an die Stadt Friedberg:

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Name	Adresse	Unterschrift



[illegible]

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

[illegible]

[illegible]

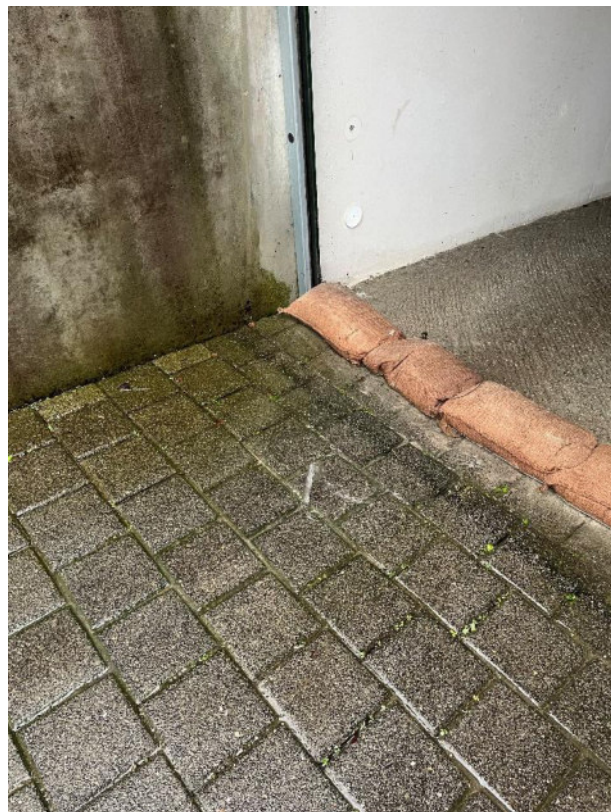
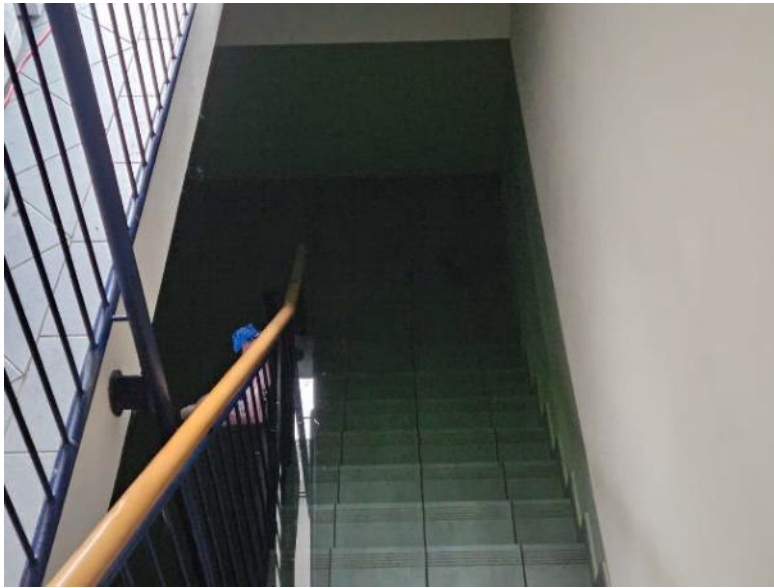
Soutterrainfenster [REDACTED] Unterm Berg 42. Wasser kam von Aussen über die Fenster in den Keller. Keller selbst ist mit WU Beton ausgeführt.



Wasser im Kellerabgang. Wasser stellt den Grundwasserspiegel dar. Es lief aus dem Haus nach Aussen in den Kellerabgang.



Unterm Berg 40. Wasser in der Tiefgarage und im Kellerbereich.



Der Grundwasserspiegel war so hoch, dass das Wasser aus dem Boden herausgetreten und in die Tiefgarage gelaufen ist.

Gerberweg 13. Hat einen Sickerschacht vor dem Kellereingang. Ist hier leider durch die Leiter verdeckt. Das Wasser lief dann über die Türe in den Keller.



Afrastrasse 18.



Nachbarn ab Unterm Berg 24 weiter nördlich.

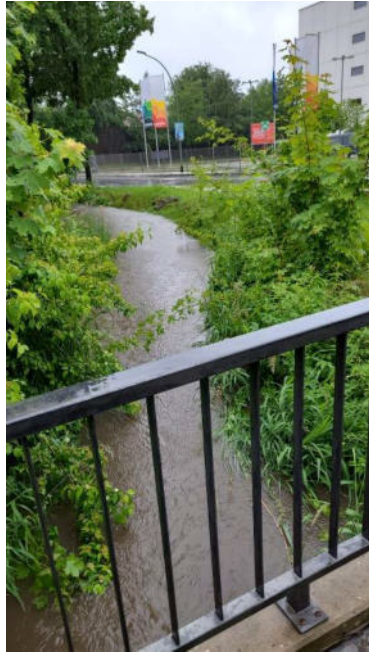


Noch weiter nördlich.



Die Ach vom Kreisverkehr die Austraße entlang.





Am 21.7 kam es wieder zu einem Unwetter. Die Ach verzeichnete durch die zusätzliche Einleitung des Kanalwassers von Friedberg (Bahnhof etc.) einen Blitzanstieg innerhalb ganz kurzer Zeit.



Hier durch das umgeknickte Gras zu sehen.

Dies führte zum wiederholten Male zu einer Unterspülung des angelegten Wegs entlang der Ach.



-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 5. August 2024 13:11

An: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Betreff: Re: 00534/22 Stadt Friedberg wg. BPlan 95 Friedberger Ach

Sehr geehrter Herr Thum, sehr geehrte Frau Heusler, sehr geehrte weitere Planungsbeteiligte,

Vielen Dank für die Übersendung des Protokolls. Dort ist vermerkt, dass "in den jüngsten Starkregentagen im Juni 2024 ein sehr hoch anstehendes Grundwasser, das bis zur Geländeoberkante reichte, festgestellt wurde."

Dazu würde ich gerne ich vermerkt wissen, dass mir der Fachbegriff der "Geländeoberkante" zum Zeitpunkt unseres Termins nicht geläufig war.

Wäre mir bewusst gewesen, dass die Behauptung im Raum stand, das Grundwasser sei im Juni 2024 de facto an die Oberfläche getreten, so hätte ich dieser Darstellung aufs Schärfste widersprochen. Mein Kellerboden im Einfamilienhaus Achstraße 19B befindet sich auf der Ostseite 1.50m und auf der Westseite 0.80m unterhalb der Geländeoberkante (Die Ufermauer im Osten befindet sich auf 483.40m, das Flurstück 509/2 fällt im Westen auf 482.22m ab). Auch bei Höchststand des Grundwassers am Montag, 03.06.2024 war kein Grundwasser in unseren Keller eingedrungen. Dies gilt im Übrigen auch für den kleinen Kellervorplatz, welcher lediglich durch bis zu 80cm hohe Holzbohlen vom umliegenden Erdreich abgetrennt ist und einen Eingang zum Keller hat.

Der Darstellung von [REDACTED] zufolge hätte dieser jedoch überflutet gewesen sein müssen. Jederzeit dürfen Sie oder ein bestellter Gutachter sich von der physischen Tatsache überzeugen, dass kein Grundwasser in den Keller meines Hauses eingedrungen ist. Deshalb sind meine Frau und ich auch ohne Weiteres bereit, dies eidesstattlich zu versichern. Das Grundwasser stand im Sickerschacht vor dem Haus bei Höchststand deutlich unter dem Niveau unseres Kellerbodens.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Planstand Auslegung: Entwurf
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 3. Februar 2025 bis 7. März 2025
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 3. Februar 2025 bis 7. März 2025

1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- Bayerischer Bauernverband Augsburg, Geschäftsstelle Augsburg - Aichach-Friedberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- Gemeinde Affing
- Gemeinde Ried
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Herrn Kreisbrandrat Christian Happach
- LBV Aichach-Friedberg
- Markt Mering
- Polizeiinspektion Friedberg
- Regionaler Planungsverband Augsburg, Geschäftsstelle im LRA Augsburg
- Stadtwerke Friedberg
- Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach, Schreiben vom 13. Februar 2025
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 10. Februar 2025
- bayernets GmbH, München, Schreiben vom 3. Februar 2025
- Gemeinde Dasing, Schreiben vom 7. Februar 2025
- Gemeinde Kissing, Schreiben vom 28. Februar 2025
- Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 13. Februar 2025
- LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg, Schreiben vom 26. Februar 2025
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, Schreiben vom 13. Februar 2025
- Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Schreiben vom 20. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 11, Schreiben vom 27. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 21, Schreiben vom 18. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 22, Schreiben vom 20. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 32, Schreiben vom 7. Februar 2025
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, Augsburg, Schreiben vom 27. Februar 2025

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

3 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen, Schreiben vom 6. März 2025

	Beschlussvorschlag 1:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Durch die FI-Nr. 506/5 verläuft ein Kupferkabel. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschluss:

Entsprechend den Hinweisen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

3.2 Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 3. März 2025

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat hierzu die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, und den Kreisbaumeister beteiligt.

Anbei die Stellungnahmen des Bodenschutzrechts mit der Bitte um Beachtung.

Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht.

Auch aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Beschlussvorschlag 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

	Beschlussvorschlag 3:
Stellungnahme Bodenschutzrecht vom 27. Februar 2025 Die erste Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan erging am 27.6.24 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Bei der, der Beschlussvorlage vom 28.1.25 beigefügten Stellungnahme (A6) vom 19.9.24, handelt es sich um eine (unabhängig von Bauleitplanverfahren ergangene) ergangene Auskunft aus dem Altlastenkataster. Darin unberücksichtigt sind die Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten, das uns zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag! Das Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 wurde erstmals der aktuellen Beteiligung vom Februar 2025 beigefügt. Nach dem Bericht liegen zumindest auf den Grundstücken Fl.Nrn. 506 und 507/2 Gmkg. Friedberg schadstoffbelastete Auffüllungen vor, die Schadstoffgehalte > Z 2 (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier enthalten und die z.T. bis an die Oberfläche reichen. Die räumliche Ausdehnung der Auffüllungen wurde bislang nicht erkundet. Untersuchungen und Bewertungen nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts erfolgten bisher nicht, da die Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens nur im Hinblick auf die Entsorgung des Aushubs erfolgten. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Gesundheitsamt Aichach bestehen demnach Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der Lage der Auffüllungen bis GOK ist zudem der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach intensiver Abstimmung mit der Fachstelle wurden in der Planzeichnung die Fl. Nrn. 505, 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg gemäß PlanZV als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die baulichen Nutzungen und Anlagen, die durch den Bebauungsplan zugelassen sind, erst erstellt und die entsprechenden Nutzungen aufgenommen werden, wenn nach Abschluss einer Bodensanierungsuntersuchung und -maßnahme nachgewiesen ist, dass keine Gefährdung empfindlicher Nutzungen besteht. Alternativ muss der Verdacht durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für alle betroffenen Wirkungspfade ausgeräumt sein. Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird als Folgenutzung festgesetzt. Zusätzlich hierzu sind entsprechend ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen, der sich derzeit noch in der Ausarbeitung mit dem Notariat befindet. Vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die festgestellten bzw. berichteten Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand dennoch als technisch bewältigbar einzustufen.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen auf der überplanten Fläche ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die Pflicht der Stadt diesen Anhaltspunkten durch gezielte Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen, da dies ansonsten Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung nach sich ziehen kann (s. hierzu auch den Mustererlass der Fachkommission Städtebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 - Stichwort „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“- und 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV)). Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Kosten der Stadt durchzuführen (s. 5.2.1.4 BayBodSchVwV).

Die Untersuchungen sollten in Anlehnung an § 12 BBodSchV (orientierende Untersuchungen) durchgeführt werden. Die Beauftragung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (s. <http://www.resymesa.de/resymesa/ModulStelleStart.aspx?M=6>) wird empfohlen. Die im Einzelnen erforderlichen Untersuchungen sind vom beauftragten Sachverständigen festzulegen. Der Auftrag an den Sachverständigen sollte neben Aussagen zu Lage und Ausdehnung der Verunreinigung auch eine Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen der Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen (flurstücksbezogene Gefährdungsabschätzung im Hinblick alle gemäß Bebauungsplan relevanten Wirkungspfade) sowie Vorschläge für ggf. erforderliche weitere Maßnahmen enthalten.

Auf die Orientierende Untersuchung kann ggf. verzichtet werden, wenn die belasteten Auffüllungen **vollständig** ausgehoben werden und **vor Bebauung** eine Beweissicherung über Sohl-Wandproben vorgenommen wird, um eine schädliche Bodenverunreinigung belastbar auszuschließen. Diese Maßnahmen incl. ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Aushubs sollten ebenfalls gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

Der Bericht über die Orientierende Untersuchung bzw. die Dokumentation über das Entfernen der belasteten Auffüllungen mit Beweissicherungsbeprobung ist der unteren

Daher ist die Bodensanierung der betroffenen Böden, soweit fachlich erforderlich, vorgesehen und festgesetzt. Diese erfolgt gemäß den Ergebnissen der jeweiligen Untersuchungen und den gesetzlichen Vorgaben.

Bevor die Festsetzung für Wohnbebauung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig ist, müssen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt und es muss sichergestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben könnten.

Der Bebauungsplan kann damit in Kraft treten, bevor die Bodenbelastung behandelt wird, da sowohl durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen – konkret durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge – gewährleistet ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Die Unterlagen wurden entsprechend um diese Angaben ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (SG 43) zur Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit den Fachbehörden im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen.

Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass die Bebauung erst erfolgt, wenn Nachweise vorliegen, dass keine (weiteren) Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Übrigen verweisen wir auf Ziffer 2.3 des o.g. Mustererlasses.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

3.3 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, zwei Schreiben vom 25. Februar 2025

Stellungnahme Nr. S01420343

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Beschlussvorschlag 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
 M. Eng. Stephan Richter



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<u>Beschluss:</u> Entsprechend den Hinweisen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.
Stellungnahme Nr. S01420332 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<i>Beschlussvorschlag 5:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschluss:</u> Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

3.4 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 28. Februar 2025

	Beschlussvorschlag 6:
Wasserwirtschaftliche Würdigung Aus dem Geotechnischen Bericht der Firma Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 (Gutachten), ist u.a. ersichtlich, dass auf den Fl.Nrn. 506 und 507/2 der Gemarkung Friedberg offensichtlich belastete Auffüllungen („Schicht 1“ laut Gutachten) mit Gehalten > Z.2 (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren mit 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier (EPP) vorliegen. Demnach liegen konkrete Hinweise auf einen Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser vor. Unser ausführlicher Beitrag bezüglich dieser Bodenverunreinigung wird Ihnen im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit der Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg übermittelt. <u>Weiterer Vorschlag für einen Hinweis zum Plan:</u> „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“ Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere zusätzlichen Hinweise beachtet werden. Die übrigen wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits in umfangreichen Abstimmungen im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach intensiver Abstimmung mit dem Landratsamt wurden in der Planzeichnung die Fl. Nrn. 505, 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg gemäß PlanZV als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die baulichen Nutzungen und Anlagen, die durch den Bebauungsplan zugelassen sind, erst erstellt und die entsprechenden Nutzungen aufgenommen werden, wenn nach Abschluss einer Bodensanierungsuntersuchung und -maßnahme nachgewiesen ist, dass keine Gefährdung empfindlicher Nutzungen besteht. Alternativ muss der Verdacht durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für alle betroffenen Wirkungspfade ausgeräumt sein. Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird als Folgenutzung festgesetzt. Zusätzlich hierzu sind entsprechend ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen, der sich derzeit noch in der Ausarbeitung mit dem Notariat befindet. Vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die festgestellten bzw. berichteten

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand dennoch als technisch bewältigbar einzustufen.

Daher ist die Bodensanierung der betroffenen Böden, soweit fachlich erforderlich, vorgesehen und festgesetzt. Diese erfolgt gemäß den Ergebnissen der jeweiligen Untersuchungen und den gesetzlichen Vorgaben.

Bevor die Festsetzung für Wohnbebauung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig ist, müssen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt und es muss sichergestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben könnten.

Der Bebauungsplan kann damit in Kraft treten, bevor die Bodenbelastung behandelt wird, da sowohl durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen – konkret durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge – gewährleistet ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Die Unterlagen wurden entsprechend um diese Angaben ergänzt. Der Hinweis der Fachstelle wurde in die Hinweise übernommen.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

	<u>Beschluss:</u> Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.
--	---

4 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

4.1 Einwender 1 , Schreiben vom 25. Februar 2025

	Beschlussvorschlag 7:
Auf den Fotos können Sie die parkenden Autos der Anwohner in der Achstraße sehen. Es ist schon immer sehr eng und oft müssen bei Gegenverkehr 2 Fahrzeuge einander ausweichen oder zurückfahren. Fahrbahnbreite nur 4 m. Wie ist es möglich, dass die An- und Abfahrt des gesamten Bauschutts nach dem Abriss der ehemaligen Schreinerei mit großen Lkw-Kippnern usw. bewältigt werden kann. Danach müssen für die neuen Häuser und der Tiefgarage unzählige Betonmischer, 7 t pro Fahrzeug sind bei 3000 t für die Grundplatte der Tiefgarage schon hunderte Fahrzeuge und auch die Lieferung des kompletten Baumaterials muss über die Achstraße erfolgen. Für den Schwerlastverkehr ist die Achstraße nicht ausgelegt und wird nicht nur stark beschädigt! Ein absolutes Halteverbot ist hier nicht akzeptabel! Probeweise kann nicht nur die Feuerwehr, sondern auch ein Betonmischer die Straße befahren. In den angemieteten Wohnung Haus Nr. 26 leben Familien mit kleinen Kindern, die sich auch auf der Straße aufhalten.	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Einwand wird unter anderem auf die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplanten Wohngebäude, die unzureichende Stellplatzsituation für die geplante Wohnbebauung, sowie die Belastungen während der Abbruch- und Bauphase Bezug genommen. Hinsichtlich der zu erwartenden Baulärmimmissionen und Belastungen durch den baubedingten Fahrverkehr können Störungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Bauarbeiten in einem dicht besiedelten Gebiet mit begrenzten Platzverhältnissen stattfinden. Beim Bauen im Bestand können Beeinträchtigungen der Nachbarn nie gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Belästigungen jedoch so gering wie möglich zu halten, ist es obligatorisch, lärmarme Baumaschinen einzusetzen. Zudem wird versucht den An- und Ablieferverkehr im Rahmen eines freiwilligen Einbahnstraßensystems

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wenn östlich der Ach ca. 20 neue Wohnungen dazukommen (7 Wohnungen bestehen in Haus H, 6 Fahrzeuge und noch dazu 20 Wohnungen mit mindestens 20 Fahrzeugen, vielen Zweirädern und wie vielen Mülltonnen, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen, es ist kein Platz. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend und nicht jeder fährt in eine Tiefgarage!

All diese Probleme müssen der geklärt werden und bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Mindestens 20 Fahrzeuge, es ist kein Platz.

Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend. Es kommen noch viele Zweiräder und wieviele Mülltonnen dazu, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen.

Eine Klärung dieser Probleme wäre jetzt notwendig und hat bei Erteilung der Baugenehmigung Priorität!

zu organisiert, sodass keine einzelner Straßenabschnitt übermäßig beansprucht wird. Des Weiteren werden die Arbeiten nur im Tagzeitraum an Werktagen durchgeführt, und es ist absehbar, dass laute Tätigkeiten (z.B. Abbruch, Betonage) nur in einem zeitlich begrenzten Rahmen stattfinden.

Die Vorteile des Bauvorhabens, insbesondere die Schaffung neuen Wohnraums, überwiegen in diesem Fall die vorübergehenden Unannehmlichkeiten.

Darüber hinaus wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die verkehrlichen Auswirkungen zu überprüfen.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Achstraße im Bestand nur Verkehrsaufkommen von rd. 160 bis 245 Kfz/24h aufweist, wobei das Schwerlastvolumen < 1% entspricht. Bei einem Neuverkehrsaufkommen von 30 Fahrten pro Richtung bzw. rund 60 Kfz/24h erreicht die Achstraße nach Überlagerung des bestehenden Verkehrs mit dem Neuverkehrsaufkommen eine Verkehrsbelastung von rd. 300 Kfz/24h. Es wird mit einem Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde von rd. 30 Kfz/h angesetzt. Damit kann die Verkehrsstärke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einer typischen Wohnwegbelastung (< 150 Kfz/h) zugeordnet werden. Wohnwege kennzeichnen sich durch eine ausschließliche Erschließungsfunktion für überwiegende Wohnnutzungen in Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen.

Der durch das geplante Bauvorhaben verursachte Baustellenverkehr wird zu einer temporären Erhöhung des

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**Stand: 19.08.2025**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter



Schwerverkehrsaufkommens führen. Aufgrund der geplanten Nutzung (rd. 17 Wohneinheiten) wird das zu erwartende Schwerlastaufkommen im Zuge der Baustelle als verträglich beurteilt.

Die vorhandene Verkehrsraum- und Querschnittsgestaltung im Verlauf der Achstraße wird insgesamt als verträglich und angemessen hinsichtlich einer funktionalen und sicheren Verkehrsabwicklung mit entsprechend niedrigem Geschwindigkeitsniveau heute wie auch mit dem prognostizierten Neuverkehrsaufkommen beurteilt.

Es ist evident darauf hinzuweisen, dass nach der Schließung der früheren Schreinerei Rupp keine gewerbliche Nutzung mehr, sondern ausschließlich Wohnnutzung in der Achstraße zu verzeichnen ist. Die ehemals vorhandenen Fahrtbewegungen durch die Schreinerei fallen folgerichtig zukünftig nicht mehr an.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird im Rahmen des späteren Bauvorhabens dafür Sorge tragen, dass die Belästigungen durch die Baustelle so gering wie möglich gehalten werden. Hierzu hat der Bauherr die Lärmschutzvorgaben einzuhalten; insbesondere ist § 32 Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter



Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

4.2 Einwender 2 , Schreiben vom 7. März 2025

RA Büchs teilt mit, dass er von seinem Mandanten (Einwender 3) gebeten wurde, den im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurf in rechtlicher Hinsicht zu prüfen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme hierzu abzugeben.

Mein Mandant ist Miteigentümer des Hausgrundstücks Achstraße 17 in 86316 Friedberg. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurfs.

Beschlussvorschlag 8:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Im betreffenden Schreiben wird die fehlende Bewertung des Verkehrslärms für den östlichen Teil des Bebauungsplanes gerügt. Es wird aufgeführt, dass, im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als zumutbar bezeichnet werden, die Planungen im östlichen Bereich Schallpegel erreichen, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung,

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, soll mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt werden, aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Ach ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Ach zu realisieren. Ziel ist demnach die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg. Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert zu betrachten, wobei der östliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und der westliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Westlich der Ach sollten nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen, welche in einem Vorbescheid beschieden wurden.

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und des Verkaufs einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses sieht nun vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen demnach nun fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und einer Tiefgarage entstehen. Im östlichen Teilbereich sollen entlang der Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Zu diesem Bebauungsplanentwurf nehme ich namens meines Mandanten im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB Stellung wie folgt, wobei ich mich aufgrund der Behandlung verschiedener Gesichtspunkte der Planung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und im

die bei mehr als 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist zunächst festzuhalten, dass durch die vorgesehene bauliche Nutzung keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu erwarten ist.

Ein zentraler Aspekt dieser Bewertung ergibt sich aus der verkehrsstrukturellen Unterscheidung zwischen der Achstraße und dem benachbarten Gerberweg. Während es sich beim Gerberweg um eine Sackgasse handelt, die aufgrund ihrer baulichen Struktur eine verkehrsberuhigte Situation aufweist und insbesondere durch Anliegerverkehr geprägt ist, stellt die Achstraße eine bereits bestehende und regelmäßig genutzte Durchgangsstraße dar. Dies bedeutet, dass in der Achstraße bereits eine konstante Verkehrsbelastung besteht, die nicht originär aus dem geplanten Neubau resultiert. Anders als im Neubaugebiet westlich der Ach, bei dem die Zunahme des Verkehrs allein dem neuen Wohngebiet und dessen Anbindung über eine Sackgasse zugerechnet werden kann, lässt sich eine solche kausale Verknüpfung im vorliegenden Fall nicht herstellen. Der Großteil des Verkehrs in der Achstraße ist unabhängig vom Neubauvorhaben zu betrachten. Dies wird auch durch die verkehrstechnische Untersuchung bestätigt.

Ein weiterer positiver Aspekt hinsichtlich der Lärmbetrachtung ergibt sich aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Diese ist sowohl verkehrlich günstig gelegen als auch vollständig über Privatgrund realisiert. Somit entstehen keine zusätzlichen

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Nachgang bereits erfolgter Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs und Einholung weitergehender fachlicher Stellungnahmen nunmehr noch auf eine nach meinem Dafürhalten dennoch auch weiterhin bestehenden in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht kritisch zu beurteilenden Themenkomplex beziehe, nämlich das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der Achstraße aufgrund des sogenannten westlichen Teils des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg.

Konkret:

Durch den Bebauungsplan wird mein Mandant als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer in abwägungsbeachtlichen Belangen betroffen. Ist ein Einwendungsführer Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans so kann sich dieser nach **OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.07.2021 -8 C 10347/21-** grundsätzlich auf sein subjektives Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Absatz 7 BauGB berufen.

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gehören einerseits die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sein Grundstück betreffen. Das Abwägungsgebot kann den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen vermitteln, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind, **BVerwG Urteil vom 21.03.2002 -4 CN 14.00 sowie Beschluss vom 02.08.2010 -4 BN 29.07.**

Vor diesem Hintergrund sieht mein Mandant insbesondere die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und weitergehenden zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen und dem damit verbundenen zusätzlich zum bereits vorhandenen weitergehenden Verkehrsaufkommen weiterhin als problematisch an.

Belastungen oder Nutzungskonflikte im öffentlichen Verkehrsraum, was wiederum zu einer Entlastung der allgemeinen Verkehrssituation beiträgt.

Für das angrenzende Grundstück Achstraße 17 ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine relevanten Änderungen oder negativen Auswirkungen.

Im Rahmen der Prüfung eingegangener Einwände und zur detaillierten Betrachtung der durch das Vorhaben zu erwartenden Schallimmissionen wurden darüber hinaus konkrete Berechnungen auf Basis der Bayerischen Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen sowie drei weiteren oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Auf Grundlage dieser Stellplatzzahl ergibt sich eine prognostizierte Anzahl von etwa 65 Fahrzeugbewegungen am Tag und 9 in der Nacht.

Zur Abschätzung der daraus resultierenden Lärmimmissionen wurde ein typisches Wohnobjekt in einem Abstand von vier Metern zur Straßenachse als Bezugspunkt gewählt. Die Berechnungen ergaben einen Beurteilungspegel von 47 dB(A) für den Tagzeitraum sowie 43 dB(A) für den Nachtzeitraum. Diese Werte liegen deutlich unter den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, welche für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 45 dB(A) vorsehen. Die Berechnung erfolgte konservativ unter der Annahme, dass sämtliche Fahrzeugbewegungen in die gleiche Richtung erfolgen, was in der Realität eine eher höhere als tatsächliche Lärmentwicklung abbildet. Des Weiteren ist anzumerken, dass im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ursprünglich eine Schreinerei

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wie eingangs erwähnt sollen in diesem sogenannten „westlichen Bereich“ des Bebauungsplangebietes fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und eine Tiefgarage entstehen.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hatten mehrere Anwohner der Achstraße Bedenken bezüglich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht. Sie hatten darauf verwiesen, dass bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern und damit etwa 45 Wohnungen westlich der Ach ein PKW-Aufkommen von „sicherlich“ 68 PKW zu erwarten ist, was etwa 136 zusätzliche Fahrbewegungen täglich bedeutet. Sie forderten eine Überarbeitung der maßgeblichen Unterlagen und eine zutreffende Berechnung der tatsächlichen Belastung der damals vorliegenden „Lärberechnung“.

Daraufhin wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg mit einer Neubewertung der Lärmimmission beauftragt. Der entsprechende Untersuchungsbericht wurde am 31.10.2024 vorgelegt. Aus der Untersuchung der Bekon GmbH, die sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs bezieht, nicht aber auch den östlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs in die Bewertung einbezog, ergibt sich, dass alleine bei isolierter Betrachtung dieses Teils des Bebauungsplanentwurfs die für das Gebiet maßgeblichen Lärmimmissionswerte überschritten werden.

So wird in der Bewertung der Bekon GmbH bezüglich des **anwohnerbedingten Parkens** zunächst angemerkt, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, die durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, nicht darunterfällt. In Ermangelung einer geeigneten Bewertungsgrundlage wurde die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen. Grundsätzlich geht der Bericht ganz allgemein und nicht einzelfallbezogen davon aus, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

ansässig war. Der durch die Schreinerei ausgelöste Fahrverkehr, PKW, Kleintransporter, LKW entfällt im Zuge der Neuplanung gänzlich.

Darüber hinaus wurde überprüft, ob durch die Gesamtlärmbelastung ein Schwellenwert erreicht wird, bei dem aus gesundheitlicher Sicht eine Gefährdung der Anwohner angenommen werden könnte. Unter Zugrundelegung folgender Parameter (Gebäudeabstand von 4 Metern, Fahrzeuggeschwindigkeit von 30 km/h, Zielwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) ergibt sich, dass eine Gesundheitsgefährdung laut den einschlägigen Richtwerten erst bei einem Verkehrsaufkommen von rund 16.000 Fahrzeugen am Tag bzw. 800 Fahrzeugen in der Nacht erreicht wäre. Eine derart hohe Verkehrsdichte ist im vorliegenden Kontext jedoch weder realistisch noch durch das geplante Bauvorhaben induziert. Laut verkehrstechnischer Untersuchung kommt die Achstraße auf ein Verkehrsaufkommen von rd. 300 Kfz/24h. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung war eine Schreinerei ansässig. Auf Grund der gewerblichen Nutzung einer Schreinerei hat sich bei dem betreffenden Plangebiet bis jetzt um die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gehandelt. Dadurch waren in diesem Bereich Beurteilungspegel von 60 / 45 dB(A) zulässig. Der Bebauungsplan sieht in Zukunft für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor, wodurch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, und dadurch etwaige vorliegende Gewerbelärmimmissionen, um 5 dB reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch das Vorhaben verursachten verkehrsbedingten Schallemissionen in einem wohngebietstypischen Rahmen bleiben, wie er für

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

entspricht, zwar auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen und damit als sozialadäquat im Sinne des §12 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden könnten. Vorliegend werden demnach zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Bauvorhaben im westlichen Teilbereich des Planentwurfs zur Tagzeit und zur Nachtzeit möglicherweise noch eingehalten. Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen jedoch ergebenden Lärmimmissionen könnten aber lediglich als für diesen Teil des Planentwurfs noch als zumutbar angesehen werden. Die Untersuchung des westlichen Planbereichs hat unter Außerachtlassung der weitergehenden Lärmimmissionen, die durch den weitergehenden zusätzlichen Fahrverkehr im östlichen Teilbereich des Planentwurfs entstehen, gezeigt, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte im Umfeld des Bauvorhabens ebenfalls eingehalten. Um eine Einhaltung dieses Kriteriums auch innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wäre aber im hier vorliegenden Fall für die beschleunigte Abfahrt von PKW der Wohnanlage ein Mindestabstand von 17 Metern zum Immissionspunkt am Bauvorhaben selbst erforderlich. Der Bericht hält fest, dass in einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und das daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, dies aber nur selten zu erreichen ist. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Lärmimmissionen wurden daher als noch zumutbar eingestuft.

Hinzu kommt jedoch noch der planbedingte Fahrverkehr, der ebenfalls ausschließlich für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beurteilt wurde. Eine Beurteilung der Immissionen für das gesamte Plangebiet, das auch Immissionen des östlichen Teils des Plangebietes umfasst, wurde bislang nach den hier vorliegenden Unterlagen offenbar nicht vorgenommen. Im Ergebnis kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass bei Annahme von 104 Fahrbewegungen, davon 18 Fahrbewegungen zur Nachtzeit, festgestellt, dass im westlichen Teil des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

innerstädtische Lagen üblich und planungsrechtlich zulässig ist. Die Integration des Bauvorhabens in die vorhandene Umgebungsstruktur erfolgt städtebaulich verträglich und wäre grundsätzlich auch im Rahmen der Bestimmungen des § 34 BauGB genehmigungsfähig.

In der Gesamtabwägung überwiegen daher die städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange eindeutig gegenüber den vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf eine mögliche Lärmbelastung. Das Vorhaben erweist sich somit als immissionsschutzrechtlich unbedenklich.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Für den östlichen Teil liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen keine entsprechende Beurteilung vor. Die Achstraße ist als schmale Straße bereits jetzt durch den derzeitigen Fahrverkehr stark ausgelastet. Die schmale und durch eine enge Kurve gezeichnete Achstraße wird von vielen Verkehrsteilnehmern genutzt und ist bereits jetzt übermäßig ausgelastet. Die Anwohner werden bereits jetzt durch die starke Frequentierung der schmalen Straße, die für den schon derzeit bestehenden Fahrverkehr baulich nicht ausgerichtet ist, erheblich mit Lärmimmissionen belastet. Diese Lärmbelastung wird durch die nun geplante Nachverdichtung auf den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1 zusätzlich erheblich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als „zumutbar“ bezeichnet werden, Lärmimmissionen durch die Realisierung der weiteren Tiefgarage, der zusätzlichen Stellplätze sowie der weiteren Bauvorhaben, Schallpegelwerte erreicht werden, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die bei mehr als 70dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Nach den in den Unterlagen befindlichen planerischen Darstellungen der im östlichen Teilbereich des Planentwurfs zu realisierenden Vorhaben des Architekturbüros Susanne Braun, Augsburg, vom 08.01.2021 wird die Tiefgarage insgesamt 19 Stellplätze aufweisen, hinzu kommen weitere 3 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 22 Stellplätze für den künftigen Anwohnerverkehr der im Planentwurf zu realisierenden Vorhaben. Ausgehend von diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen dürften zusätzlich zum Verkehrsaufkommen im westlichen Teilbereich des Planentwurfs an der Gerberwiese in diesem östlichen Teilbereich an der Achstraße täglich mehr als 100 weitere Fahrbewegungen stattfinden. Die damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen sind derzeit nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht (hinreichend) beurteilt und bewertet worden.

Insbesondere fand keine Summenpegelbetrachtung statt, die aber vorliegend aufgrund der Einheitlichkeit des gesamten Plangebietes vorzunehmen gewesen wäre. Nur eine Gesamtbewertung der insgesamt zu erwartenden Lärmimmissionen kann eine verlässliche

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Bewertungsgrundlage im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmbelastung der Anwohner der Achstraße bilden. Alleine die Beurteilung des tiefen liegenden westlichen Teilbereichs des Plangebietes bietet diese verlässliche Grundlage nicht. Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die zusätzlichen zu den bereits bestehenden nicht unerheblichen Lärmimmissionen hinzutretenden weitergehenden Lärmimmissionen die zulässigen Grenzwerte im Bereich der Achstraße überschreiten und den dortigen Anwohnern nicht mehr zumutbar sind. Dies würde einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO darstellen, auf das sich mein Mandant als an das Bebauungsplangebiet angrenzender und damit unmittelbar betroffener Dritter berufen kann.

Die Gemeinde muss die im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigende Belange korrekt und vollständig ermitteln und zutreffend bewerten; das ist das Erfordernis des § 2 Abs. 3 BauGB. Erst auf der Grundlage dieser Erkenntnisse kann die Gemeinde alsdann in einen Abwägungsprozess eintreten; Mängel dort - also in einer späteren Stufe des Prozesses - führen zum Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Defizite bei § 2 Abs. 3 BauGB können einen Abwägungsfehler zur Folge haben. Bei Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts ist demnach hier zu prüfen, ob die bereits vorhandene Wohnnutzung überhaupt mit zusätzlichen Fahrverkehr belastet werden und damit überhaupt das Gebiet in der beabsichtigten Weise überplant, werden darf. Dies wäre nicht der Fall, wenn etwa Wohnen und Schlafen trotz passiver Schallschutzmaßnahmen nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich ist, weil dies in der Regel unzumutbar ist. Dies wurde im bisherigen Verfahren nicht hinreichend beurteilt. Es liegt hier daher ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor und damit ein Abwägungsfehler, der zu korrigieren ist.

Eine Stellungnahme der Stadt zu den insgesamt zu erwartenden Schallpegeln im gesamten Bebauungsplangebiet war den ausgelegten Unterlagen ebenso nicht zu entnehmen, wie auch eine lärmimmissionsfachliche Beurteilung für das östliche Plangebiet, wie sie etwa für das westliche Plangebiet durch die Bekon GmbH vorgenommen wurde.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

4.3 Einwender 3 , Schreiben vom 3 März 2025

	<i>Beschlussvorschlag 9:</i>
<u>Teil-B: Textliche-Festsetzungen- II.</u> Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte Zu 2.2.3 Höhe des unteren Bezugspunktes Hier wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) als absolute Höhe (m.ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Für den Bauraum F sollte redaktionell klargestellt werden, dass sich der Bezugspunkt OK FFB EG auf die Hofseite im Osten bezieht. Bei den darunter liegenden Flächen nach Westen handelt es sich um ein Untergeschoss. Zu 3 Bauweise, Grenzabstände Zu 3.1 Bauweise Im WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das betrifft ebenfalls den Bauraum F. Gemäß BauNVO § 22(2) werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen. Der Bauraum F wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an den Bauraum G1 angrenzt. Sie wird mit einer festgelegten Höhe von 487,30 m bis max. 487,60 m im Zwischenraum zwischen Bauraum F und G sichtbar als eingeschossiger Baukörper auf der Westseite über OK Gelände stehen. Es entsteht ein Baukörper mit einer Länge größer 50 Meter. Die	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der topographischen Lage wurde klargestellt wo der Bezugspunkt liegt und wie dementsprechend die Wandhöhe zu messen ist. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt. Die Bauweise für WA1 wird folgendermaßen angepasst: „Im WA 1 gilt für die Bauräume A bis F die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Abweichend ist für den Bauraum F die umgrenzte Fläche für die Tiefgarage als eingeschossiger, sichtbarer Baukörper mit einer maximalen Länge von mehr als 50 m zulässig.“

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Definition der offenen Bauweise könnte diesem entgegenstehen. Wir bitten dies redaktionell zu klären.

Zu 4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Hinweis:

Auf der Seite 19 der Sitzungsvorlage 2024/392 nimmt der Abwägungsvorschlag zu dem Einwand, dass sich der Bauwerber auf seinem Grundstück Fl.Nr. 505 zusätzlich die Möglichkeit von oberirdischen Besucherstellplätzen wünscht, wie folgt Stellung: „Dem Einwand wird gefolgt. Im Norden des Bauraumes H werden im Bereich der Fl.-Nr. 505/1, Gemarkung Friedberg, Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze planzeichnerisch festgesetzt“.

Diese Formulierung ist redaktionell falsch, da sich diese Stellplätze im Norden nicht auf dem Grundstück des Bauwerbers befindet. Es muss westlich der Bauraums H und im Bereich von Fl.-Nr. 505, Gemarkung Friedberg heißen. Ansonsten ist der Einwand in der Planzeichnung richtig umgesetzt und dem Einwand entsprochen.

Es handelt sich somit nur um eine redaktionelle Anpassung des Beschlussvorschlags.

Zu 4

Punkt 4.4 ist entfallen.

In der Sitzungsvorlage Text B vom 28.01.2025 war unter Punkt 4.4 folgende Formulierung enthalten:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Nebenanlagen in Form von Treppenhäusern sind bis max. 1,50 m zulässig.“

Der Hinweis ergeht zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

Dieser Satz wurde, da er die Wandhöhe betrifft unter Punkt 2.2.1 Wandhöhe verschoben sowie die Überschreitung von 1,50 m auf 1,75 m angepasst.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Dieser Satz ist in den offiziellen Unterlagen der 2. Auslegung nicht mehr vorhanden. Es erhebt sich die Frage, ob dieser Punkt vergessen wurde oder ob man sich entschieden hat, diesen Punkt ersatzlos zu streichen. Eine größere Wandhöhe für Treppenhäuser und Aufzugsschächte wird aber unverzichtbar sein, um die Dachgeschosse zu erschließen.

Zu 9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz

Zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

„In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen) genutzt werden.“

Die anderweitige Nutzung sollte weiter ausgeführt werden. Die Fläche kann als Zuwege für die Erschließung der Häuser erforderlich sein. Die Auflistung in der Klammer sollte mit Zuwege ergänzt werden.

Zu 11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu 11.4

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.“

Unter Ziffer 11.4 ist geregelt, dass Stützmauern 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden müssen. Dies widerspricht dem Entwurfsgedanken, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 505 und 505/1 unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer erhalten soll, um den steilen Hang Rechnung zu

Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:

[...] ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen, Rabatten, Zuwege zur Erschließung der Gebäude oder Technik) genutzt werden.“

Die Festsetzung wird wie folgt umformuliert:

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen.“

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

tragen. Hier soll das Grundstück Fl.Nr. 505/1 teilweise mit der Tiefgarage der Fl.Nr. 505 unterbaut werden. Dies setzt der Bebauungsplan auch entsprechend als zulässig fest.

Die Lage der besagten Stützwand aber kann nur in der Flucht der Tiefgaragenaußenwand erfolgen. Es würde also dieser textlichen Festsetzung widersprechen.

Zu 14 Hochwasserschutz

Zu 14.1

„Gebäude sind bis zum unter Ziff. II 2.2.3 festgesetzten unteren Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK FFB EG) wasserdicht zu errichten. Hierzu zählt bspw.: Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.“

Die Bezugspunkte betragen Höhe EG OK FFB Bauraum F = 487.50 und Höhe EG OK FFB Bauraum G = 485.10. Das ergibt für den Bauraum F, für den die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 487,5 / + 50 cm festgesetzt ist, dass das darunterliegende Geschoss wasserdicht ausgeführt werden müsste.

Das bedeutet, dass im Gelände ein Wasseraufstau von 4 m über den festgesetzten Fußböden der im Westen zu errichtende Gebäude einzurechnen wäre. Die Untergeschosse, die deutlich über der Ach liegen, könnten nicht genutzt werden und eine Tiefgarage mit Zufahrt und Lüftungsschächten könnte nicht satzungskonform gebaut werden. Der Bauraum F sollte von dieser Vorschrift ausgenommen werden, weil der Erdgeschossfußboden und auch noch Untergeschoss und Tiefgarage erheblich über dem Gelände im Westen und über der Friedberger Ach liegt. Eine Überflutung ist so lange ausgeschlossen, wie keine Überflutung der Erdgeschosse im westlichen Planungsgebiet toleriert wird.

Folgende Ergänzung: Abweichend davon ist für den Bereich des Bauraums F und der Fläche für die Tiefgarage eine wasserdichte Bauweise bis zu einer Höhe von 484,35 m einzuhalten.

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Teil C: Begründung mit Umweltbericht:

Zu 5.1

„Hier stehen große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei, Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden.“ Dies ist für das Grundstück der Flurnummer 505 falsch. Alle Gebäude stehen noch und sind intakt.

Dies wird redaktionell in der Begründung richtiggestellt.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Kling Consult GmbH
 Burgauer Str. 30
 86381 Krumbach

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

Christian Weis

TELEFONNUMMER

+49 821-456-23376 (Tel.)

DATUM

06.03.2025

BETRIFFT

Stadt Friedberg / Lkr Friedberg

B-Plan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Baugesetzbuch

Vorgang 2025112, ID 1016068

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Durch die FI-Nr. 506/5 verläuft ein Kupferkabel.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262



Datum 06.03.2025
Empfänger
Blatt 2

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

Vorab per E-Mail (stellungnahmen@klingconsult.de)

Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30
86381 Krumbach

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Maria Nießner
Zimmer: 215
Telefon: 08251 92-449
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: maria.niessner
@lra-aic-fdb.de

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 03.03.2025

**Baugesetzbuch – BauGB –;
Stadt Friedberg; Bebauungsplan Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach in
Friedberg“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Anlage: 1 Stellungnahme des Bodenschutzes vom 27.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 03.02.2025 beteiligten Sie uns zu oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Friedberg.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, und den Kreisbaumeister beteiligt.

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Bodenschutzes mit der Bitte um Beachtung.

Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht.

Auch aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.


Philipp Luther
Oberbürgermeister

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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | Flächennutzungsplan |
| ☐ | mit Landschaftsplan |
| ☒ | Bebauungsplan Nr. 95 |
| | für das Gebiet östl. und westl. der Friedberger Ach in Friedberg |
| ☐ | mit Grünordnungsplan |
| | dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein |
| ☐ | Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan |
| ☐ | Sonstige Satzung |
| ☒ | Frist für die Stellungnahme 21.1.2016 (§ 4 BauGB) |
| ☐ | Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) |

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang **Bodenschutzrecht**

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)

Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, Münchener Str. 9, 86551 Aichach; Tel. 08251/92-368

- | | |
|-----|---|
| 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 |

Die erste Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan erging am 27.6.24 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Bei der, der Beschlussvorlage vom 28.1.25 beigefügten Stellungnahme (A6) vom 19.9.24, handelt es sich um eine (unabhängig von Bauleitplanverfahren ergangene) ergangene Auskunft aus dem Altlastenkataster.

Darin unberücksichtigt sind die Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten das uns zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag!

Das Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 wurde erstmals der aktuellen Beteiligung vom Februar 2025 beigefügt.

Nach dem Bericht liegen zumindest auf den Grundstücken Fl.Nrn. 506 und 507/2 Gmkg. Friedberg **schadstoffbelastete Auffüllungen** vor, die **Schadstoffgehalte > Z 2** (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier enthalten und die z.T. bis an die Oberfläche reichen. Die räumliche Ausdehnung der Auffüllungen wurde bislang nicht erkundet. Untersuchungen und Bewertungen nach den Vorgaben des Bodenschutzes erfolgten bisher nicht, da die Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens nur im Hinblick auf die Entsorgung des Aushubs erfolgten.

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Gesundheitsamt Aichach bestehen demnach **Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung** für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der Lage der Auffüllungen bis GOK ist zudem der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze betroffen.

Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen auf der überplanten Fläche ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die Pflicht der Stadt diesen Anhaltspunkten durch gezielte Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen, da dies ansonsten Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung nach sich ziehen kann (s. hierzu auch den Mustererlass der Fachkommission Städtebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 - Stichwort „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“- und 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV)). Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Kosten der Stadt durchzuführen (s. 5.2.1.4 BayBodSchVwV).

Die Untersuchungen sollten in Anlehnung an § 12 BBodSchV (orientierende Untersuchungen) durchgeführt werden. Die Beauftragung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (s. <http://www.resymesa.de/resymesa/ModulStelleStart.aspx?M=6>) wird empfohlen. Die im Einzelnen erforderlichen Untersuchungen sind vom beauftragten Sachverständigen festzulegen. Der Auftrag an den Sachverständigen sollte neben Aussagen zu Lage und Ausdehnung der Verunreinigung auch eine Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen der Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen (flurstücksbezogene Gefährdungsabschätzung im Hinblick alle gemäß Bebauungsplan relevanten Wirkungspfade) sowie Vorschläge für ggf. erforderliche weitere Maßnahmen enthalten.

Auf die Orientierende Untersuchung kann ggf. verzichtet werden, wenn die belasteten Auffüllungen **vollständig** ausgehoben werden und **vor Bebauung** eine Beweissicherung über Sohl-/Wandproben vorgenommen wird, um eine schädliche Bodenverunreinigung belastbar auszuschließen. Diese Maßnahmen incl. ordnungsgemäße Entsor-

gung des anfallenden Aushubs sollten ebenfalls gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

Der Bericht über die Orientierende Untersuchung bzw. die Dokumentation über das Entfernen der belasteten Auffüllungen mit Beweissicherungsbeprobung ist der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (SG 43) zur Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit den Fachbehörden im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen.

Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass die Bebauung erst erfolgt, wenn Nachweise vorliegen, dass keine (weiteren) Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Übrigen verweisen wir auf Ziffer 2.3 des o.g. Mustererlasses.

Aichach, den 27.2.2025
Ort, Datum

Kirsten Gerstmair (VA)
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Wünsch Daniela

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 25. Februar 2025 08:43
An: Stellungnahmen Kling Consult
Betreff: Stellungnahme S01420343, VF und VDG, Stadt Friedberg, Projekt-Nr. 6209-405-KCK, Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“
Anlagen: Friedberg_B-Plan_Nr_95_VFD.pdf
Kategorien: Abgelegt durch Newforma

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Kling Consult GmbH - Stellungnahmen
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01420343

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 25.02.2025

Stadt Friedberg, Projekt-Nr. 6209-405-KCK, Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.2025.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)

- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Wünsch Daniela

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 25. Februar 2025 08:43
An: Stellungnahmen Kling Consult
Cc: Neubaugebiete
Betreff: Stellungnahme S01420332, VF und VDG, Stadt Friedberg, Projekt-Nr. 6209-405-KCK, Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Kategorien: Abgelegt durch Newforma

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Kling Consult GmbH - Stellungnahmen
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01420332
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 25.02.2025
Stadt Friedberg, Projekt-Nr. 6209-405-KCK, Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.2025.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 3
86381 Krumbach

stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht

03.02.2025

Unser Zeichen

4-4622-AIC-6819/2025

Bearbeitung +49 (906) 7009-115

Theresia Heißerer

Theresia.Heisserer@wwa-don.bayern.de

Datum

28.02.2025

6209: Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Aus dem Geotechnischen Bericht der Firma Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 (Gutachten), ist u.a. ersichtlich, dass auf den Fl.Nrn. 506 und 507/2 der Gemarkung Friedberg offensichtlich belastete Auffüllungen („Schicht 1“ laut Gutachten) mit Gehalten > Z.2 (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren mit 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier (EPP) vorliegen. Demnach liegen konkrete Hinweise auf einen Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vor.

Unser ausführlicher Beitrag bezüglich dieser Bodenverunreinigung wird Ihnen im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit der Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg übermittelt.

Weiterer Vorschlag für einen Hinweis zum Plan:

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der



Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere zusätzlichen Hinweise beachtet werden.

Die übrigen wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits in umfangreichen Abstimmungen im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Theresia Heißerer
ORR'in

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

Wolf, Sabrina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 8. Mai 2025 19:03
An: Stadtplanung
Betreff: Fwd: Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg Achstraße

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff: Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg Achstraße
Datum: Tue, 25 Feb 2025 11:16:09 +0100
Von: [REDACTED]
An: felix.neubaur@friedberg.de

Auslegung und Einsichtnahme der Baugenehmigung

Sehr geehrter Herr Neubaur,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Fotos können Sie die parkenden Autos der Anwohner in der Achstraße sehen. Es ist schon immer sehr eng und oft müssen bei Gegenverkehr 2 Fahrzeuge einander ausweichen oder zurückfahren. Fahrbahnbreite nur 4 m.

Wie ist es möglich, daß die An- und Abfahrt des gesamten Bauschutts nach dem Abriß der ehemaligen Schreinerei mit großen LKW-Kippern usw. bewältigt werden kann. Danach müssen für die neuen Häuser und der Tiefgarage unzählige Betonmischer, 7 t pro Fahrzeug sind bei 3000 t für die Grundplatte der Tiefgarage schon hunderte Fahrzeuge und auch die Lieferung des kompletten Baumaterials muß über die Achstraße erfolgen.

Für den Schwerlastverkehr ist die Achstraße nicht ausgelegt und wird nicht nur stark beschädigt! Ein absolutes Halteverbot ist hier nicht akzeptabel! Probeweise kann nicht nur die Feuerwehr sondern auch ein Betonmischer die Straße befahren.

In den angemieteten Wohnung Haus Nr. 26 leben Familien mit kleinen Kindern, die sich auch auf der Straße aufhalten.

Wenn östlich der Ach ca. 20 neue Wohnungen dazukommen (7 Wohnungen bestehen in Haus H, 6 Fahrzeuge und noch dazu 20 Wohnungen mit mindestens 20 Fahrzeugen, vielen Zweirädern und wievielen Mülltonnen, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen, es ist kein Platz. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend und nicht jeder fährt in eine Tiefgarage!

All diese Probleme müssen der geklärt werden und bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Hochachtungsvoll

mindestens 20 Fahrzeuge, es ist kein Platz.

Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend. Es kommen noch viele Zweiräder und wieviele Mülltonnen dazu, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen.

Eine Klärung dieser Probleme wäre jetzt notwendig und hat bei Erteilung der Baugenehmigung Priorität!

Hochachtungsvoll

Wolf, Sabrina

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Donnerstag, 8. Mai 2025 19:32

Stadtplanung

Achstraße Anlieger Verkehr und Parken

ursprünglich Email gesendet

am 24.02.2025 um 19:54

Kennzeichnung:

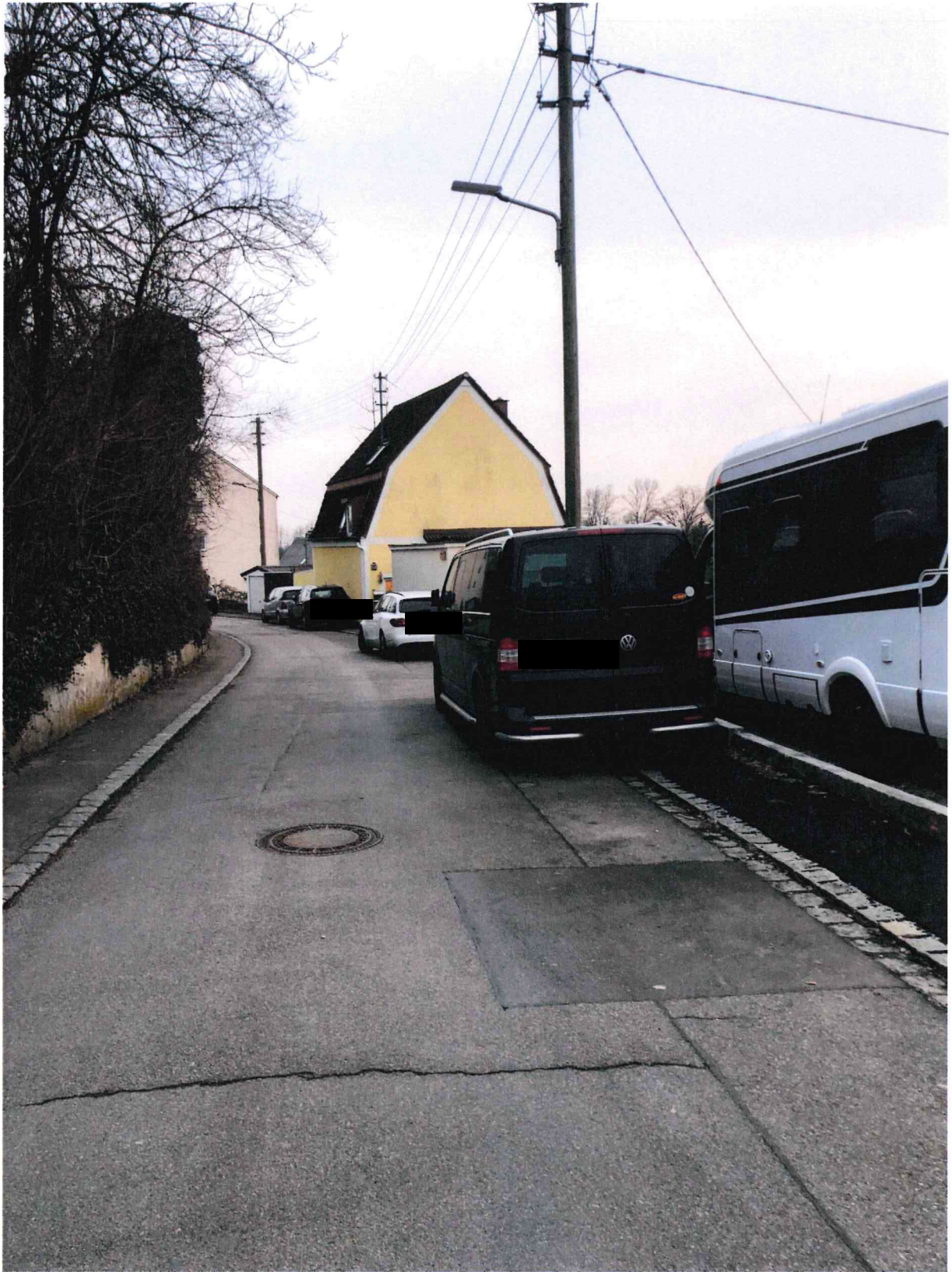
Kennzeichnungsstatus:

Zur Nachverfolgung

Gekennzeichnet









Fachanwaltskanzlei Büchs · Ludwigstraße 40 · 86316 Friedberg

Stadt Friedberg
- Baureferat -
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Friedberg, den 07.03.2025

(bitte stets angeben)

Sekretariat: Fr. Melanie Jais

**Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße II“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich teile mit, dass ich seitens [REDACTED] gebeten wurde, den im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurf in rechtlicher Hinsicht zu prüfen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme hierzu abzugeben. Mein Mandant ist [REDACTED] in 86316 Friedberg. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurfs.

Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, soll mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt werden, aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Ach ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Ach zu realisieren. Ziel ist demnach die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg. Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert zu betrachten, wobei der östliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und der westliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Westlich der Ach sollten nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen, welche in einem Vorbescheid beschieden wurden.

Andreas Büchs

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schlichter nach SOBau

Privates Baurecht

Architektenrecht

Bauplanungsrecht

Bauordnungsrecht

Umweltrecht

Mietrecht

Wohnungseigentumsrecht

Kita-Recht

Ludwigstraße 40

86316 Friedberg

Tel. 08 21/ 5 88 65 07

Fax 08 21/ 5 88 65 09

contact@anwaltskanzlei-buechs.de

www.anwaltskanzlei-buechs.de

UST-IdNr.: DE 224 853 942



Parkplätze im Hof
Öffentliche Tiefgarage
direkt vor dem Haus

© Africa Studio / Fotolia.com

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und des Verkaufs einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses sieht nun vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen demnach nun fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und einer Tiefgarage entstehen. Im östlichen Teilbereich sollen entlang der Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Zu diesem Bebauungsplanentwurf nehme ich namens meines Mandanten im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB Stellung wie folgt, wobei ich mich aufgrund der Behandlung verschiedener Gesichtspunkte der Planung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und im Nachgang bereits erfolgter Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs und Einholung weitergehender fachlicher Stellungnahmen nunmehr noch auf eine nach meinem Dafürhalten dennoch auch weiterhin bestehenden in immissionschutzrechtlicher Hinsicht kritisch zu beurteilenden Themenkomplex beziehe, nämlich das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der Achstraße aufgrund des sogenannten westlichen Teils des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg.

Konkret:

Durch den Bebauungsplan wird mein Mandant als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer in abwägungsbeachtlichen Belangen betroffen. Ist ein Einwendungsführer Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans so kann sich dieser nach **OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.07.2021 -8 C 10347/21-** grundsätzlich auf sein subjektives Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Absatz 7 BauGB berufen.

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gehören einerseits die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sein Grundstück betreffen. Das Abwägungsgebot kann den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen vermitteln, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind, **BVerwG Urteil vom 21.03.2002 -4 CN 14.00 sowie Beschluss vom 02.08.2010 -4 BN 29.07.**

Vor diesem Hintergrund sieht mein Mandant insbesondere die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und weitergehenden zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen und dem damit verbundenen zusätzlich zum bereits vorhandenen weitergehenden Verkehrsaufkommen weiterhin als problematisch an.

Wie eingangs erwähnt sollen in diesem sogenannten „westlichen Bereich“ des Bebauungsplangebietes fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und eine Tiefgarage entstehen.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hatten mehrere Anwohner der Achstraße Bedenken bezüglich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht. Sie hatten darauf verwiesen, dass bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern und damit etwa 45 Wohnungen westlich der Ach ein PKW-Aufkommen von „sicherlich“ 68 PKW zu erwarten ist, was etwa 136 zusätzliche Fahrbewegungen täglich bedeutet. Sie forderten eine Überarbeitung der maßgeblichen Unterlagen und eine zutreffende Berechnung der tatsächlichen Belastung der damals vorliegenden „Lärmberechnung“.

Daraufhin wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg mit einer Neubewertung der Lärmimmission beauftragt. Der entsprechende Untersuchungsbericht wurde am 31.10.2024 vorgelegt. Aus der Untersuchung der Bekon GmbH, die sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs bezieht, nicht aber auch den östlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs in die Bewertung einbezog, ergibt sich, dass alleine bei isolierter Betrachtung dieses Teils des Bebauungsplanentwurfs die für das Gebiet maßgeblichen Lärmimmissionswerte überschritten werden.

So wird in der Bewertung der Bekon GmbH bezüglich des **anwohnerbedingten Parkens** zunächst angemerkt, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, die durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, nicht darunter fällt. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wurde die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen. Grundsätzlich geht der Bericht ganz allgemein und nicht einzelfallbezogen davon aus, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, zwar auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen und damit als sozialadäquat im Sinne des §12 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden könnten. Vorliegend werden demnach zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Bauvorhaben im westlichen Teilbereich des Planentwurfs zur Tagzeit und zur Nachtzeit möglicherweise noch eingehalten. Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen jedoch ergebenden Lärmimmissionen könnten aber lediglich als für diesen Teil des Planentwurfs noch als zumutbar angesehen werden. Die Untersuchung des westlichen Planbereichs hat unter Außerachtlassung der weitergehenden Lärmimmissionen, die durch den weitergehenden zusätzlichen Fahrverkehr im östlichen Teilbereich des Planentwurfs entstehen, gezeigt, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte im Umfeld des Bauvorhabens ebenfalls eingehalten. Um eine Einhaltung dieses Kriteriums auch innerhalb des Plangebietes zu

gewährleisten, wäre aber im hier vorliegenden Fall für die beschleunigte Abfahrt von PKW der Wohnanlage ein Mindestabstand von 17 Metern zum Immissionspunkt am Bauvorhaben selbst erforderlich. Der Bericht hält fest, dass in einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und das daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, dies aber nur selten zu erreichen ist. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Lärmimmissionen wurden daher als noch zumutbar eingestuft.

Hinzu kommt jedoch noch der **planbedingte Fahrverkehr**, der ebenfalls ausschließlich für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beurteilt wurde. Eine Beurteilung der Immissionen für das gesamte Plangebiet, das auch Immissionen des östlichen Teils des Plangebietes umfasst, wurde bislang nach den hier vorliegenden Unterlagen offenbar nicht vorgenommen. Im Ergebnis kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass bei Annahme von 104 Fahrbewegungen, davon 18 Fahrbewegungen zur Nachtzeit, festgestellt, dass im westlichen Teil des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Für den östlichen Teil liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen keine entsprechende Beurteilung vor. Die Achstraße ist als schmale Straße bereits jetzt durch den derzeitigen Fahrverkehr stark ausgelastet. Die schmale und durch eine enge Kurve gezeichnete Achstraße wird von vielen Verkehrsteilnehmern genutzt und ist bereits jetzt übermäßig ausgelastet. Die Anwohner werden bereits jetzt durch die starke Frequentierung der schmalen Straße, die für den schon derzeit bestehenden Fahrverkehr baulich nicht ausgerichtet ist, erheblich mit Lärmimmissionen belastet. Diese Lärmbelastung wird durch die nun geplante Nachverdichtung auf den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1 zusätzlich erheblich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als „zumutbar“ bezeichnet werden, Lärmimmissionen durch die Realisierung der weiteren Tiefgarage, der zusätzlichen Stellplätze sowie der weiteren Bauvorhaben, Schallpegelwerte erreicht werden, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die bei mehr als 70dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Nach den in den Unterlagen befindlichen planerischen Darstellungen der im östlichen Teilbereich des Planentwurfs zu realisierenden Vorhaben des Architekturbüros Susanne Braun, Augsburg, vom 08.01.2021 wird die Tiefgarage insgesamt 19 Stellplätze aufweisen, hinzu kommen weitere 3 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 22 Stellplätze für den künftigen Anwohnerverkehr der im Planentwurf zu realisierenden Vorhaben. Ausgehend von diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen dürften zusätzlich zum Verkehrsaufkommen im westlichen Teilbereich des Planentwurfs an der Gerberwiese in diesem östlichen Teilbereich an der Achstraße täglich mehr als 100 weitere Fahrbewegungen stattfinden. Die damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen sind derzeit nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht (hinreichend) beurteilt und bewertet worden.

Insbesondere fand keine Summenpegelbetrachtung statt, die aber vorliegend aufgrund der Einheitlichkeit des gesamten Plangebietes vorzunehmen gewesen wäre. Nur eine Gesamtbewertung der insgesamt zu erwartenden Lärmimmissionen kann eine verlässliche Bewertungsgrundlage im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmbelastung der Anwohner der Achstraße bilden. Alleine die Beurteilung des tiefer liegenden westlichen Teilbereichs des Plangebietes bietet diese verlässliche Grundlage nicht. Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die zusätzlichen zu den bereits bestehenden nicht unerheblichen Lärmimmissionen hinzutretenden weitergehenden Lärmimmissionen die zulässigen Grenzwerte im Bereich der Achstraße überschreiten und den dortigen Anwohnern nicht mehr zumutbar sind. Dies würde einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO darstellen, auf das sich mein Mandant als an das Bebauungsplangebiet angrenzender und damit unmittelbar betroffener Dritter berufen kann.

Die Gemeinde muss die im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigenden Belange korrekt und vollständig ermitteln und zutreffend bewerten; das ist das Erfordernis des § 2 Abs. 3 BauGB. Erst auf der Grundlage dieser Erkenntnisse kann die Gemeinde alsdann in einen Abwägungsprozess eintreten; Mängel dort - also in einer späteren Stufe des Prozesses - führen zum Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Defizite bei § 2 Abs. 3 BauGB können einen Abwägungsfehler zur Folge haben. Bei Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts ist demnach hier zu prüfen, ob die bereits vorhandene Wohnnutzung überhaupt mit zusätzlichen Fahrverkehr belastet werden und damit überhaupt das Gebiet in der beabsichtigten Weise überplant werden darf. Dies wäre nicht der Fall, wenn etwa Wohnen und Schlafen trotz passiver Schallschutzmaßnahmen nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich ist, weil dies in der Regel unzumutbar ist. Dies wurde im bisherigen Verfahren nicht hinreichend beurteilt. Es liegt hier daher ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor und damit ein **Abwägungsfehler, der zu korrigieren ist.**

Eine Stellungnahme der Stadt zu den insgesamt zu erwartenden Schallpegeln im gesamten Bebauungsplangebiet war den ausgelegten Unterlagen ebenso nicht zu entnehmen, wie auch eine lärmimmissionsfachliche Beurteilung für das östliche Plangebiet, wie sie etwa für das westliche Plangebiet durch die Bekon GmbH vorgenommen wurde.

Andreas Büchs
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Schlichter nach SOBau



w rockelmann architekt jesuitengasse 5 86316 friedberg

Stadt Friedberg
Baureferat- Abtl.32 - Stadtplanung
Marienplatz 7
86316 Friedberg



05. MRZ. 2025

bearbeitet von
ms/wro
Telefon
0821/260 99-0
Dokument
Ans an Stadt/
Datum
03.03.2025

Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“.

Stellungnahme im Rahmen der 2. Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von [REDACTED] dem Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 505, Gemarkung Friedberg, überreichen wir Ihnen fristgerecht die beiliegende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Ich bitte, diese bei der Abwägung zu beachten. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Wolfgang Rockelmann
Architekt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95
„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauG

in der Fassung vom 28.01.2025
Auslegung vom 03.02.2025 bis 07.03.2025

**Stellungnahme zum öffentlich ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 95
„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“
i.d.F. vom 28. Januar 2025
der Kling Consult GmbH:**

Teil B: Textliche Festsetzungen II.

Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Zu 2.2.3 Höhe des unteren Bezugspunktes

Hier wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) als absolute Höhe (m.ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Für den Bauraum F sollte redaktionell klargestellt werden, dass sich der Bezugspunkt OK FFB EG auf die Hofseite im Osten bezieht. Bei den darunter liegenden Flächen nach Westen handelt es sich um ein Untergeschoss.

Zu 3 Bauweise, Grenzabstände

Zu 3.1 Bauweise

Im WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das betrifft ebenfalls den Bauraum F.

Gemäß BauNVO §22(2) werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

Der Bauraum F wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an den Bauraum G1 angrenzt. Sie wird mit einer festgelegten Höhe von 487,30 m bis max. 487,60 m im Zwischenraum zwischen Bauraum F und G sichtbar als eingeschossiger Baukörper auf der Westseite über OK Gelände stehen. Es entsteht ein Baukörper mit einer Länge größer 50 Meter. Die Definition der offenen Bauweise könnte diesem entgegenstehen. Wir bitten dies redaktionell zu klären.

Zu 4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Hinweis:

Auf der Seite 19 der Sitzungsvorlage 2024/392 nimmt der Abwägungsvorschlag zu dem Einwand, dass sich der Bauwerber auf seinem Grundstück Fl.Nr. 505 zusätzlich die Möglichkeit von oberirdischen Besucherstellplätzen wünscht, wie folgt Stellung:

„Dem Einwand wird gefolgt. Im Norden des Bauraumes H werden im Bereich der Fl.-Nr. 505/1, Gemarkung Friedberg, Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze planzeichnerisch festgesetzt“.

Diese Formulierung ist redaktionell falsch, da sich diese Stellplätze im Norden nicht auf dem Grundstück des Bauwerbers befindet. Es muss westlich der Bauraums H und im Bereich von Fl.-Nr. 505, Gemarkung Friedberg heißen.

Ansonsten ist der Einwand in der Planzeichnung richtig umgesetzt und dem Einwand entsprochen.

Es handelt sich somit nur um eine redaktionelle Anpassung des Beschlussvorschlags.

Zu 4

Punkt 4.4 ist entfallen.

In der Sitzungsvorlage Text B vom 28.01.2025 war unter Punkt 4.4 folgende Formulierung enthalten:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Nebenanlagen in Form von Treppenhäusern sind bis max. 1,50 m zulässig.“

Dieser Satz ist in den offiziellen Unterlagen der 2. Auslegung nicht mehr vorhanden. Es erhebt sich die Frage, ob dieser Punkt vergessen wurde oder ob man sich entschieden hat, diesen Punkt ersatzlos zu streichen. Eine größere Wandhöhe für Treppenhäuser und Aufzugsschächte wird aber unverzichtbar sein, um die Dachgeschosse zu erschließen.

Zu 9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz

Zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

„In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen) genutzt werden.“

Die anderweitige Nutzung sollte weiter ausgeführt werden. Die Fläche kann als Zuwege für die Erschließung der Häuser erforderlich sein. Die Auflistung in der Klammer sollte mit Zuwege ergänzt werden.

Zu 11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu 11.4

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.“

Unter Ziffer 11.4 ist geregelt, dass Stützmauern 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden müssen. Dies widerspricht dem Entwurfsgedanken, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 505 und 505/1 unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer erhalten soll um den steilen Hang Rechnung zu tragen. Hier soll das Grundstück Fl.Nr. 505/1 teilweise mit der Tiefgarage der Fl.Nr. 505 unterbaut werden. Dies setzt der Bebauungsplan auch entsprechend als zulässig fest.

Die Lage der besagten Stützwand aber kann nur in der Flucht der Tiefgaragenaußenwand erfolgen. Es würde also dieser textlichen Festsetzung widersprechen.

Zu 14 Hochwasserschutz

Zu 14.1

„Gebäude sind bis zum unter Ziff. II 2.2.3 festgesetzten unteren Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK FFB EG) wasserdicht zu errichten. Hierzu zählt bspw.: Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.“

Die Bezugspunkte betragen Höhe EG OK FFB Bauraum F = 487.50 und Höhe EG OK FFB Bauraum G = 485.10. Das ergibt für den Bauraum F, für den die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 487,5 / $\pm$ 50 cm festgesetzt ist, dass das darunterliegende Geschoss wasserdicht ausgeführt werden müsste.

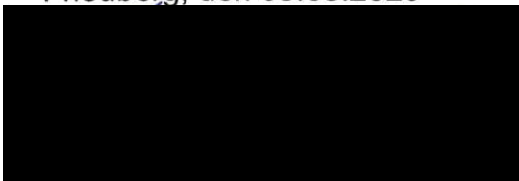
Das bedeutet, dass im Gelände ein Wasseraufstau von 4 m über den festgesetzten Fußböden der im Westen zu errichtenden Gebäude einzurechnen wäre. Die Untergeschosse, die deutlich über der Ach liegen, könnten nicht genutzt werden und eine Tiefgarage mit Zufahrt und Lüftungsschächten könnte nicht satzungskonform gebaut werden. Der Bauraum F sollte von dieser Vorschrift ausgenommen werden, weil der Erdgeschossfußboden und auch noch Untergeschoss und Tiefgarage erheblich über dem Gelände im Westen und über der Friedberger Ach liegt. Eine Überflutung ist so lange ausgeschlossen, wie keine Überflutung der Erdgeschosse im westlichen Planungsgebiet toleriert wird.

Teil C: Begründung mit Umweltbericht:

Zu 5.1

„Hier stehen große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei, Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden.“ Dies ist für das Grundstück der Flurnummer 505 falsch. Alle Gebäude stehen noch und sind intakt.

Friedberg, den 03.03.2025



Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 505 an der Achstraße Gemarkung Friedberg



86316 Friedberg

