



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

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

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2

Ansprechpartner: Maria Nießner/HP
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 –; 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen: 1 Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 21.06.2024
1 Stellungnahme des Wasserrechts vom 19.06.2024
1 Hinweis des Sachgebiets Mobilität und ÖPNV vom 18.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.06.2024 haben Sie uns zu der oben genannten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friedberg beteiligt.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, Mobilität und ÖPNV, die Abteilung für Zentrale Angelegenheiten und Kreisentwicklung sowie den Kreisbaumeister beteiligt.

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Immissionsschutzes, des Wasserrechts und den Hinweis des Sachgebiets Mobilität und ÖPNV mit der Bitte um Beachtung.

Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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.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

54. Änderung für das Gebiet des BPL Nr. 95 „östl. und westl. der Friedberger Ach in Friedberg“

Bebauungsplan
für das Gebiet

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
Auswirkungen für die Umgebung (z.B. Parkplatz, Gewerbe oder Landwirtschaft) aufgrund der
Erhöhung der Schutzwürdigkeit von Mischgebiet auf allgemeines Wohngebiet**

Rechtsgrundlagen

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

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

**Bewertung der Erhöhung der Schutzwürdigkeit in der Begründung (z.B. höherer Lärmschutz für
das neue Wohngebiet bei hoher Auslastung des öffentlichen Parkplatzes bei Großveranstaltungen
in der Stadt)**

**Bewertung der Auswirkung des Erschließungsverkehrs bezogen auf die bestehenden Wohngebäude
(Gerberweg, Achstraße)**

**Ergänzung des Planzeichens 15.6 für „Schutz im Sinne des BImSchG“ zwischen Wohngebiet und
öffentlichem Parkplatz Gerberwiese**

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, 21.06.2024

**Monika Schüssler,
Umweltschutzingenieurin**



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

SG 41
Irene Altmann

Im Haus

Wasserrecht und Gewässerschutz

Aktenzeichen: 62-6400-3-02470

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, 19.06.2024

Wasserrecht

Ihr Aktenzeichen: 41-6102-1/2
Antragsteller: Stadt Friedberg

Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Vorhaben: 54. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich des BPL. 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 Flächennutzungsplanes 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 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.

Christoph Fransson



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Az: 6102-1/2

**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Bauleitplanung

Aichach, 18. Juni 2024

Die Unterlagen können im Internet unter

Daten (B:) > Stellungnahmen > ANLAGEN_TÖB_SN > Friedberg > 54. Änderung FLNP

**Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Hinweis: Bei Parallelverfahren und gleichzeitiger Beteiligung Ihres SG zu beiden Verfahren bitte darauf achten, dass die Einwendungen in ihrer Zielrichtung nach FLNP und B-Plan zu trennen sind und keine Einheitsstimmungen abgegeben werden.

Friedberg

54. Änderung Flächennutzungsplan

im Bereich des

BPL. Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach

Frist für die Stellungnahme 10.07.2024 (§ 4 BauGB)

Hinweis:

Sollte eine Stellungnahme nicht fristgerecht eingehen, gehen wir davon aus, dass keine Anregungen erhoben werden und werden unsere Gesamtstimmungen so an die entsprechende jeweilige Gemeinde weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Altmann

Hinweis: Im Radverkehrskonzept des Landkreises ist eine Verbindung für den Alltagsradverkehr über die Achstraße vorgesehen, die den Bahnhof Friedberg mit dem Gewerbegebiet (Segmüller und Co.), den Friedberger Baggersee und nach Friedberg West (entlang der B 300) verbindet; als Umfahrung der Friedberger Innenstadt gedacht.

Von AL 1 / KB / SB

..... 15.....

(Anlage für Rücklauf ausdrucken u. Angabe Absender ausfüllen !)

**zurück an: SG 41
Bauleitplanung**

im Hause

ohne Einwände

Stellungnahme

18.06.2024 *Irene Altmann*

Datum, Unterschrift

Wolf, Sabrina

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

Von: Stech, Katrin (Reg Schwaben) <Katrin.Stech@reg-schw.bayern.de>
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
E-Mail: katrin.stech@reg-schw.bayern.de



Stadt Augsburg, 86143 Augsburg

E-Mail an:

stellungennahmen@klingconsult.de

Dienstgebäude	Rathausplatz 1 86150 Augsburg
Zimmer	411
Ansprechpartner(in)	Herr Dr. Schäble
Telefon	-(0821) 3 24 - 65 20
E-Mail	Friedrich.Schaeble@augsburg.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 Schreinerei 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@augsburg.de



Linie 1 und 2
Haltestelle Rathausplatz

Bankverbindungen:
Stadtparkasse 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 +49 (906) 7009-115	Datum
	4-4622-AIC-18979/2024	Theresia Heißerer	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 Rückstaus 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 Baugrubenverbaubau 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 ortsnah 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 TREN OG (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 Heißerer

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:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-343
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

- **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, Festungsausbau 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.

Von: Reichelt Thomas <Thomas.Reichelt@kissing.de>
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

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von thomas.reichelt@kissing.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Frau Wünsch,

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.