



Bebauungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.05.2021 bis 11.06.2021 beschlossen.

Im Folgenden sollen die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Folgende wesentliche Änderungen ergaben sich im Rahmen der Überarbeitung der Planzeichnung:

- Einarbeitung des Planumgriffs einer Linksabbiegespur im Anschlussbereich der Staatsstraße und Einbezug der Verkehrsflächen vom angrenzenden Bauhof (BP 3/I) in den Geltungsbereich
- Herausnahme dritte Zufahrtmöglichkeit zur Staatsstraße und Anpassung der Straßenverkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün)
- Aufnahme der Festsetzungen G5 „Straßenbegleitgrün“
- Darstellung Umgriff Deponie (lehmabgedichtet)
- Aufnahme des Umgriffs des genehmigten LBPs, Stand 08.08.2025
- Herausnahme der Fläche „Verbot von Eingriffen in den Untergrund“
- Ausweisung der Baugrenzen als Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Vereinsnutzung, Sport- und Spielanlagen“
- Ergänzung der Bezeichnung „GB“ für Gemeinbedarf
- Ausweisung der Flächen G2 „Dirtbike“ als öffentliche Grünfläche
- Fläche GB 2 Dirtbike: Änderung GR 100 m² auf GR 120 m²
- Anpassung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ unter Einbezug der Belange Versickerungsflächen, Begrünung, Durchfahrt von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen, Änderung der Lage der Stellplätze „St 3“
- Nachrichtliche Übernahme der bestehenden der 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- Aufnahme einer Trennlinie zum Beleuchtungsverbot
- Aufnahme von möglichen Versickerungsflächen als Hinweis

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb des gesamten Geltungsbereiches (Standortsicherheitsnachweis)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (u.a. Änderung der Festsetzungen von privaten Grünflächen in Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Vereinssport / Sport- und Spielanlagen)
- Ausschluss Unterbauung
- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen
- Aufnahme abweichender Regelungen zur Stellplatzsatzung Friedberg, orientierend an der Höchstzahl der Regelnutzung der Vereine und Festsetzungen zur Beschaffenheit
- Aufnahme einer Festsetzung zur Beleuchtung (naturschutzfachliche Anforderung gemäß LBP, Stand 08.08.2025)
- Aktualisierung der Festsetzung zum Immissionsschutz (gemäß Immissionsschutzgutachten, Stand 24.04.2026)
- Aufnahme einer Festsetzung zur Schutzfläche und ihre Nutzung zur Sicherung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Abdichtungsschicht)
- Anpassung der Festsetzung der Geländeänderungen, sodass Abgrabungen für Versickerungsanlagen zulässig werden. Eingriffe bedürfen einer Freigabe durch die Stadt Friedberg.
- Aufnahme der Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung
- Aufnahme einer Festsetzung zu G5 „Straßenbegleitgrün“
- Aufnahme Hinweis zum genehmigten landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
- Aufnahme Hinweis zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone
- Aufnahme Hinweis zum Umgang mit Starkregenereignissen (wild abfließendes Oberflächenwasser)
- Aufnahme Hinweise zum Schutzbereich und zu Sicherheitsanforderungen bei 20-kV-Freileitungen

Folgende wesentliche Änderungen wurden in der Begründung/ Umweltbericht vorgenommen:

- Aufnahme, dass der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) (Tektur II) mit Fassung vom 08.08.2025 genehmigt wurde;
Anpassung der Unterlagen an die Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes
- Aufnahme der Begründung der bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Stand sicherheitsnachweis)
- Anpassung der Beschreibung zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anpassung der Beschreibung zu Altlasten und Aufnahme Wirkungspfad Boden-Mensch
- Anpassung der Beschreibung zur Erschließung
- Anpassung der Beschreibung zur Ver- und Entsorgung
- Begründung der Festsetzung zur Sicherung Abdichtungsschicht vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Anpassung der Beschreibung zu Gelände veränderungen
- Anpassung der Beschreibung zum Entwässerungskonzept
- Aufnahme der Beschreibung zum Oberflächenabfluss und Sturzfluten
- Anpassung der Beschreibung zum Immissionsschutz
- Aufnahme der Begründung zu Beleuchtung
- Anpassung des Schutzgutes „Boden/Fläche“
- Anpassung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den Schutzgütern
- Anpassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahme** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg abgegeben:

Privatpersonen Anregungen aus der Öffentlichkeit:

- Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die nachfolgenden Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kommunale Abfallwirtschaft
5. Lokale Agenda Stadtentwicklung
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Deutsche Telekom AG
8. Bund Naturschutz Kreisgruppe AIC-FDB
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Kreisheimatpflege
11. Wasserbeschaffungsverband OTTM/RHS
12. Bogenschützen Friedberg
13. Dirtbiker Friedberg
14. Hundefreunde Friedberg

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch **ohne Anregungen oder Bedenken** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg:

1. Landratsamt Aichach Friedberg, Gesundheitsamt	02.06.2021
2. Stadt Friedberg, öffentliche Sicherheit und Raumordnung	03.05.2021
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten	25.05.2021
4. Regierung von Schwaben	11.06.2021
5. Polizeiinspektion Friedberg	08.06.2021
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	17.05.2021
7. Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht	05.05.2021
8. Bayerischer Bauernverband	11.06.2021
9. Augsburger Verkehrsverbund GmbH	30.04.2021
10. Bund Naturschutz – OG Friedberg (Fr. Voigt)	08.06.2021
11. Stadt Augsburg, Stadtentwicklung	10.05.2021
12. Industrie- und Handelskammer	11.05.2021
13. Regionaler Planungsverband	11.06.2021
14. Amprion GmbH	05.05.2021
15. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	01.06.2021
16. Kreishandwerkerschaft Augsburg / HWK Schwaben	18.05.2021
17. Uniper Kraftwerke GmbH	04.05.2021
18. bayernets GmbH	05.05.2021
19. Gemeinde Eurasburg	26.05.2021
20. Gemeinde Kissing	12.05.2021
21. Lokale Agende, AK Umwelt Natur	07.05.2021

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme **mit Anregungen und Hinweisen** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/II für die Flächen der Deponie „Lueg ins Land“ und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg ein:

- | | |
|---|------------|
| 1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung | 11.06.2021 |
| 2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz | 11.06.2021 |
| 3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutz / Abfallrecht | 11.06.2021 |
| 4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutzbehörde | 11.06.2021 |
| 5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat | 20.05.2021 |
| 6. Stadt Friedberg, Grundstücksverwaltung | 08.06.2021 |
| 7. Stadt Friedberg, Tiefbau | 17.06.2021 |
| 8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth | 09.06.2021 |
| 9. Lechwerke AG (LEW) | 09.06.2021 |
| 10. Staatliches Bauamt Augsburg | 08.06.2021 |
| 11. Stadtwerke Friedberg | 17.06.2021 |

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung):

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung	
Stellungnahme vom 11.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
Die Ausfertigung der Satzung (textliche Festsetzungen, Seite 13 von 15) im Anschluss an die Regelung zum Inkrafttreten ist unvollständig. Sie ist mit dem Siegel des Ersten Bürgermeisters zu ergänzen.	Der Anregung der Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Bauleitplanung, wird gefolgt. Das Siegeln wird in den textlichen Festsetzungen (s. 22.) unter Punkt Inkrafttreten ergänzt.
Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 //I wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.	

2. Landratsamt Aichach- Friedberg, Immissionsschutz	
Stellungnahme vom 11.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
Satzung/Plan: Durch gewerbliche Vorbelastungen müssen für den Bereich Wertstoffhof / Baubetriebshof Regelungen zur Begrenzung der Lärmemissionen erfolgen (Irrelevanz ist sicherzustellen). Dazu ist auch die maximale Nutzfläche für diesen Bereich zu definieren (laut schalltechnischer Untersuchung 4.195 m ²).	Bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die Erweiterung des Wertstoffhofes auf die südlich gelegene Wohnbebauung in Rederzhausen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes die schalltechnische Untersuchung entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Aichach-Friedberg aktualisiert und angepasst (Ing.-Büro Kottermair vom 24.04.2026). Die Untersuchung (Ing.-Büro Kottermair vom 24.04.2026) kommt zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Nutzung des Wertstoffhofes entgegenstehen, sofern die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen beachtet und die vorgeschlagenen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Grenzwerte von 55 db(A) an der Wohnbebauung in Rederzhausen sowie 65 db(A) im nördlichen Gewerbegebiet werden zur Tageszeit immer unterschritten. In den Textlichen Festsetzungen, Ziffer 7, werden Festsetzungen

<p>Schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2019: Nächster Immissionsort im GE auf Flurnr. 768/6 wurde nicht berücksichtigt. DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm Satzung und schalltechnische Untersuchung sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>zur Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen gemäß des Immissionsschutzgutachtens aufgenommen.</p> <p>Der nächstgelegene Immissionsort auf Flurnummer 768/6, Gemarkung Friedberg, wurde in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt und berücksichtigt. Die gesetzlichen Vorgaben werden in den Unterlagen aktualisiert.</p> <p>Das immissionsschutzfachliche Gutachten des Ing.-Büros Kottermair vom 24.04.2026 wird dem Bebauungsplan Nr. 3/II und der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Anlage beigelegt.</p>
<p>Beschlussvorschlag für den Ausschuss: Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.</p>	

<p>3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Staatliches Abfallrecht / Bodenschutzrecht</p>	
<p>Stellungnahme vom 11.06.2021</p>	<p>Fachliche Würdigung der Stellungnahme</p>
<p>Mit dem Bebauungsplan sollen u.a. im Bereich der ehemaligen Bau-schuttdeponie Freizeitanlagen (v.a. für Vereine) einschließlich der dafür notwendigen Gebäude/Einbauten ermöglicht sowie die Fläche für den Wertstoffhof erweitert werden. Grundsätzlich bestehen dagegen keine Einwände.</p> <p>Durch die Stadt Friedberg ist jedoch auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die notwendige Abdichtung der Deponie – einschließlich einer ausreichend mächtigen Rekultivierungsschicht – zum Schutz des Grundwassers vor Beginn der Baumaßnahmen flächendeckend erfolgt ist <u>und</u> dass diese dauerhaft funktionsfähig bleibt. Die bisherigen Vorgaben in der Satzung reichen dazu u.E. nicht aus. Das in der Begründung unter Ziffer 5.5 im Zusammenhang mit der Errichtung von Zäunen genannte Gebot, dass Eingriffe in den Untergrund zwingend einer Freigabe durch die Stadt Friedberg bedürfen, sollte in die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen werden und für alle Abgrabungen im Bereich der ehemaligen Deponiefläche gelten. Zudem sollte (beispielsweise über eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP), Tektur II, 08.08.2025 vom Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Die Lehmadichtung ist fertiggestellt und abgenommen, die Rekultivierung gemäß genehmigtem LBP ist in der Umsetzung. Damit sind die Anregungen des Abfall- und Bodenschutzrechts berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung und die Festsetzungen (s. Ziffer 8 Textl. Festsetzung) wurden entsprechend dem Inhalt des 2025 genehmigten Rekultivierungsplans / Landschaftspflegerischen Begleitplans ergänzt und angepasst. Dazu wurde die Schutzfläche zur Sicherung der Lehmadichtung als Festsetzung aufgenommen sowie unter den Hinweisen auf die Einhaltung des LBP's im entsprechenden Gebiet verwiesen. Im LBP sind alle notwendigen Regelungen, sowie</p>

entsprechende vertragliche Regelung mit den betroffenen Vereinen) eine Überwachung der für die Nutzung notwendigen Abgrabungen durch einen entsprechend eingewiesenen Vertreter der Stadt Friedberg oder den mit der Rekultivierung betrauten Landschaftsarchitekten erfolgen. Auch stadtintern sollten alle Einbauten (z.B. von Spielgeräten im Bereich der öffentlichen Grünfläche) einer entsprechenden Kontrolle hinsichtlich der Abgrabungstiefe unterzogen werden.

Zudem steht der Planung im Bereich der Bauschuttdeponie derzeit noch der mit rechtskräftigem Bescheid vom 27.05.2004 genehmigte Rekultivierungsplan (des Landschaftsarchitekten Fritz vom September 2003) entgegen, da gemäß o.g. abfallrechtlicher Plangenehmigung (Ziffer 3.4) jede über die Pflege der Rekultivierungsflächen hinausgehende Nutzung derselben ausgeschlossen ist. Vorgespräche zur Änderung dieses Rekultivierungsplans sind bereits erfolgt, ein erster Entwurf liegt seit Dezember 2020 vor. Dieser bedarf aber noch der Überarbeitung. Vor Schaffung von Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 3/II muss demnach ein entsprechend geänderter Rekultivierungsplan genehmigt und zumindest hinsichtlich der ausreichenden Deponieabdichtung umgesetzt sein.

Hinweis zu Punkt 3.3 der Begründung: Grundsätzlich handelt es sich bei Altdeponien zwar i.d.R. um Altlastenverdachtsflächen, jedoch ist die Bauschuttdeponie Lueg ins Land noch nicht vollständig rekultiviert. Die endgültige Stilllegung der Deponie und die Entlassung aus der abfallrechtlichen Nachsorge sind daher noch nicht erfolgt. Rechtlich unterliegt die Deponie damit in diesem Fall noch dem Regime des Abfallrechtes und nicht dem des Bodenschutzes. Auch das Grundwassermonitoring erfolgt im Rahmen der abfallrechtlichen Überwachung (auf Grundlage des Bescheides vom 27.05.2004). Die angegebenen Kontaktdaten sind zudem veraltet. Um entsprechende Anpassung wird gebeten.

die Maßnahmen zur Erhaltung und Überwachung der funktionsfähigen Abdichtung enthalten. Es sind alle Bodeneingriffe zuvor bei der Stadt Friedberg zu beantragen, die Aushubsohlen sind vor Ort abnahmepflichtig.

Der genehmigte Landschaftspflegerische Begleitplan, 08.08.2025 wird dem Bebauungsplan Nr. 3/II und der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Anlage beigefügt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Punkt 3.3 Altlasten in der Begründung ist insofern anzupassen, dass die Abdichtung abgeschlossen ist und die Rekultivierung gemäß LPB derzeit erfolgt. Die Kontaktdaten werden entfernt.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 3/II (u.a. Planzeichnung, Textliche Festsetzung, Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend um die Inhalte des genehmigten LBP ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme vom 11.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
<p>§ 44 BNatSchG – Allgemein Die vorliegende Planung lässt einen erhöhten Nutzungsdruck erwarten, sodass mit erhöhten Besucherzahlen Störungseffekte gegenüber störungsempfindlichen Tier- und Pflanzenarten verstärkt werden.</p> <p><u>8. Artenschutzmaßnahmen</u> Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen des Abschnitts „8. Artenschutzmaßnahmen“ des Umweltberichts bzw. „3.1 Maßnahmen zur Vermeidung“ der naturschutzfachlichen Angaben sollten in der Satzung festgesetzt werden, um das Verhindern des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu unterstützen und die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sicherzustellen.</p>	<p>§ 44 BNatSchG – Allgemein Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 24.10.2022) wurden die Einflüsse des Vorhabens auf potenziell vorkommende, besonders schützenswerte Arten und Artengruppen untersucht. Zudem fanden Begehungen auf der Fläche statt. Es konnten keine Arten festgestellt werden, für welche durch die Planung Verbotstatbestände ausgelöst werden.</p> <p>Allein durch die grünordnerische Planung in Verbindung mit umfangreichen Artenschutzmaßnahmen kann eine negative Beeinflussung besonders schützenswerter Arten vermieden und so gering wie möglich gehalten. Im westlichen Hangbereich werden die bestehenden hochwertigen, trockenen Staudenfluren z. B. erhalten, um Verbote gegenüber Reptilien und Insektenarten zu vermeiden.</p> <p>Die Vereinssportarten Bogenschießen und Dirtbike nehmen einen Großteil des Planungsgebietes ein. Diese Nutzungen fanden bisher schon als temporäre Nutzung statt. Es kann somit bereits von einem gewissen Gewöhnungseffekt auf vorkommende Arten ausgegangen werden.</p> <p>Eine kurzzeitige Vergrämung von Tieren durch den Menschen in natürlichen Lebensräumen kann nie ausgeschlossen werden. Dadurch wird jedoch kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.</p> <p><u>8. Artenschutzmaßnahmen</u> Zwischenzeitlich wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP), Tektur II, 08.08.2025 vom Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Die Planzeichnung und die Festsetzungen wurden entsprechend dem Inhalt des 2025 genehmigten Rekultivierungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplans ergänzt und angepasst.</p> <p>Bei den Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen handelt es sich nicht um Maßnahmen zum Ausgleich des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffs, sondern um Maßnahmen, welche zusätzlich ergriffen</p>

<p><u>11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u> Das geplante Monitoring des Abschnitts „11. Maßnahmen zur Überwachung“ des Umweltberichtes sollte in der Satzung festgesetzt werden. Diese sollten nicht nur auf den Erhalt der Deponieabdichtungen abzielen, sondern auch den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen sichern. Da die Maßnahmen erst dann verbindlich und durchsetzungsfähig werden, kann erst dann von einer hinreichenden Berücksichtigung des Artenschutzes ausgegangen werden. Die Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber Einzelmaßnahmen bleiben unberührt.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 – Textliche Festsetzungen <u>9.2 Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen</u> Entwicklung von Sandmagerrasen Der Planungsansatz ist grundsätzlich günstig, jedoch ist der Standort zum Erreichen des Zielzustandes ungünstig. Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist dem Biotoptyp für Sandmagerrasen ein sogenannter „Critical Load“ von 8-15 kg N ha⁻¹ a⁻¹ ist die obere Belastungsgrenze fast erreicht. Ein erhöhter Stickstoffeintrag reduziert den Erfolg der Zielsetzung erheblich (vgl. Ellenberg & Leuschner: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 2010).</p> <p>Dem Renaturierungsplan zufolge ist die Entwicklung von Sandmagerrasen am Südhang des Deponiehügels vorgesehen. Aufgrund der nach Süden exponierten Lage ist das Vorherrschen eines trockenen, wärmegetönten Mikroklimas zu erwarten. Zudem beginnt</p>	<p>werden, um insbesondere eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Artenschutzes zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind im genehmigten Landschaftspflegerischen Begleitplan „Lueg ins Land“ (Tektur II) beschrieben und festgelegt, sowie auch im Umweltbericht aufgegriffen. Da es sich bei dem LBP um die vorausgehende Genehmigungsplanung handelt, ist die Umsetzung der Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan festgelegt. Über die vorhandenen Festsetzungen zu den Grünflächen hinausgehende Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p><u>11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u> Gemäß Umweltbericht Punkt 11.2 sind Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen regelmäßig alle zwei Jahre zu überprüfen, um deren Wirksamkeit und dauerhaften Erhalt zu sichern. Zusätzlich wird der Erhalt der Deponieabdichtung in diesem Rahmen sichergestellt. Genauere Regelungen zur Sicherung der Abdichtung sind im Rekultivierungsplan / LBP rechtswirksam enthalten. Der Artenschutz im Hinblick auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird somit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 – Textliche Festsetzungen <u>9.2 Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen</u> Die Entwicklung von Sandmagerrasen war nördlich des geplanten Dirtbikegeländes auf einer ebenen Fläche von ca. 1.100 m² vorgesehen. Die Erläuterungen zur schwierigen Entwicklung von Sandmagerrasen an diesem Standort erscheinen plausibel. Aufgrund der Anregungen wurde deshalb im LBP auf oben genannter Fläche anstelle des Sandmagerrasens als Entwicklungsziel artenreiches Extensivgrünland (gem. BayKompV G214, 12 Wertpunkte) angegeben. Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist für dieses Biotoptyp ein sogenannter „Critical Load“ von 20-30 kg N ha⁻¹ a⁻¹ angegeben. Diese Beeinträchtigung mit Stickstoff wird auch durch den Einfluss von Hunden sowie Autoabgasen aufgrund der Bodeneigenschaften nicht erreicht werden. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs und -umfangs wurde dementsprechend in den Unterlagen zum Rekultivierungsplan / LBP angepasst.</p>
---	--

der nach Rekultivierungsplan geplante Standort rund 160 m von der Münchener Straße entfernt, liegt auf der straßenabgewandten Hügelseite und wird durch Wald- und Gehölzstrukturen vor Stickstoffdepositionen seitens Schnellstraße und Industriegebiet geschützt. Auf einer Flächengröße von rund 7.000 m² können Vergrasungen frühzeitig erkannt und Maßnahmen ergriffen werden.

Nach der vorgelegten Planung sollen 7 % des Bereiches G 4 als Sandmagerrasen ausgebildet werden. Bei 15.960 m² verbleiben lediglich 1.117 m². Diese sollen nach „7.2 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen“ des Umweltberichtes nördlich der geplanten Stellplätze für den Vereinssport sowie der Dirtbikeanlage hergestellt werden. Damit befindet sich die Fläche teilweise im Beeinträchtigungskorridor der Münchener Str., wird von den Besuchern bis zur Parkfläche umfahren und von den Motorbikes auf dem Dirtbike-Gelände zusätzlich durch Abgase und Staubemissionen beeinträchtigt. In unmittelbarer Nähe zum „Hundesport“ ist von Hinterlassenschaften der Tiere auszugehen, die eine weitere Nährstoffquelle darstellen. Es ist abzusehen, dass sich seltene Pflanzenarten nicht auf Dauer etablieren werden.

9.5 Pflege der Grünflächen

Die Maßnahmen zur Pflege der Grünflächen sollten anhand der Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzfachlichen Angaben konkretisiert werden.

§ 44 BNatSchG

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie solcher zum Artenschutz und des Monitorings sollten in die Festsetzungen aufgenommen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

9.2 Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen

Entwicklung von Sandmagerrasen

Vor dem Hintergrund des erhöhten Nährstoffeintrags muss das Entwicklungspotenzial eines Sandmagerrasens an dem beabsichtigten Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als ungünstig beurteilt werden. Es wird empfohlen, an dieser Stelle ein alternatives und stickstoffunempfindlicheres Biotop zu entwickeln. Die Ermittlung des

Bei der Umsetzung der Maßnahme soll jedoch weiterhin Saatgut für Sandmagerrasen verwendet werden. Die vorgeschlagenen Mischungen enthalten neben seltenen Sandmagerrasenarten auch Arten von magerem Extensivgrünland. Aufgrund höherer Eutrophierung auf der Fläche werden dann diese Arten wahrscheinlicher dominieren.

Die Pflege der Grünflächen ist im Zuge der genehmigten Rekultivierungsplanung „Deponie Lueg ins Land“ (Tektur II) durch den Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt.

Wurde durch Festsetzungen von Wilddurchlässen, Bodenabstände der Zäune etc. aufgenommen.

Siehe eben unter 9.2

<p>Kompensationsbedarfs und-umfangs sollten entsprechend angepasst werden.</p> <p><u>9.5 Pflege der Grünflächen</u> Insbesondere das Mahdregime der Flächen sollte festgelegt werden, um wertgebende Arten der unterschiedlichen Standorte gezielt zu fördern. Um die Samenreife verschiedener Arten zu sichern, wird eine rotierende Abfolge empfohlen, mit der die Flächen 2-3-mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut sollte abtransportiert werden. Für den Insektenschutz sollten 10 % der Fläche als Winterschutzstreifen an wechselnder Stelle und bis zur ersten Mahd erhalten bleiben.</p>	<p><u>9.5 Pflege der Grünflächen</u> Ein wechselndes Mahdregime insbesondere der artenreichen Staudenfluren sowie des extensiven Grünlandes im Bereich der öffentlichen Grünfläche G4 wird als sinnvoll erachtet. Eine Beschreibung des Mahdregimes entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.06.2021 sind mittlerweile im Rekultivierungsplan / LBP / Pflege und Entwicklungsplan beschrieben und genehmigt.</p> <p>Der genehmigte Landschaftspflegerische Begleitplan vom 08.08.2025 wird dem Bebauungsplan Nr. 3/II und der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Anlage beigefügt. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wird gemäß dem genehmigten LBP in den Bebauungsplan übernommen. Die Verweise auf den genehmigten LBP sind in den Unterlagen zu ergänzen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.</p>	

<p>5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat</p>	
<p>Stellungnahme vom 20.05.2021</p>	<p>Fachliche Würdigung der Stellungnahme</p>
<p>Für den Bebauungsplan Nr. 3/II ist zu beachten, dass im Umkreis von 300 Metern zu den zu errichtenden Vereins-/Sanitär- und Schulungsräumen entsprechendes Löschwasser zur Verfügung steht.</p>	<p>Derzeit sind zwei Hydranten (Thomas-Dölle-Str. im Norden und Marquardtstraße bzw. Münchner Straße im Westen) in einer Entfernung von ca. 180m zur geplanten Bebauung vorhanden. Diese sind ans bestehende Trinkwassernetz angeschlossen und besitzen eine Löschwasserkapazität von 48m³/h über 2h. Alternativ kann das Löschwasser über Zisternen im Geltungsbereich sichergestellt werden, die im Zuge der Erschließung ausgelegt und hergestellt werden.</p> <p>In der Begründung wird die Textstelle bezugnehmend auf diesen Sachverhalt angepasst.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.</p>	

6. Stadt Friedberg, Grundstücksverwaltung	
Stellungnahme vom 08.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
<p>1. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze erscheint uns sehr niedrig. Bei schönem Wetter ist damit zu rechnen, dass die Aussichtsplattform gut frequentiert wird.</p> <p>2. Wir bitten um Konkretisierung zu S.11 oben (Private Grünfläche G3 Hundesport): Wo befindet sich die Zusatzfläche (20 m Korridor) genau? Ist dieser Bereich öffentlich oder privat? Darf dieser mit Zaun eingefriedet werden?</p>	<p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nachzuweisende Anzahl an Fahrrad- und PKW-Stellplätzen für die Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen (G1 bis G4) werden entsprechend der vorgelegten Höchstzahlen der Regelnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Der Stellplatznachweis für die Wertstoffsammelstelle/ Baubetriebshof ist gemäß der Stellplatzsatzung Friedberg in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Für den Normalbetrieb kann somit davon ausgegangen werden, dass die verfügbare Anzahl an Stellplätzen damit ausreichend ist. Für die Besucher der Aussichtsplattform besteht die Möglichkeit, auch die Stellplätze der Vereine zu nutzen. Eine entsprechende Festsetzung zum erforderlichen Stellplatznachweis wird in die textliche Festsetzung Ziffer 5, aufgenommen.</p> <p>2. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Einzäunung der Grünfläche für den Hundesport innerhalb der 20 m Bauverbotszone an der St2051 ist ausschließlich nach ausdrücklicher Zustimmung des Staatlichen Straßenbauamtes gestattet. Die Erlaubnis ist vom Nutzer der Fläche selbstständig einzuholen. Es wird ein Hinweis zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.</p>	

7. Stadt Friedberg, Tiefbau	
Stellungnahme von 17.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
<p><u>Straßenentwässerung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die asphaltierten Straßenflächen ist eine Straßenentwässerung planerisch vorzusehen. <p><u>Grünordnung / Ausgleichsflächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Teil B Textliche Festsetzungen, S. 11 ökologische Ausgleichsfläche. Auf der Flurnummer 994 Gem. Rederzhausen wird aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg (Projektnummer 0150-Rederzhausen) eine weitere Teilfläche zur Verfügung gestellt. - Hinweis 11.1 Bitte das Erfordernis der dinglichen Sicherung nochmals hinterfragen, da es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto handelt. Es fanden bereits Abbuchungen für verschiedene Vorhaben statt. Es hat bisher keine Eintragungen (Grundbuch) gegeben. <p><u>Öffentliche Parkflächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es werden Parkflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche vorgesehen. - Der Bedarf ist bezüglich der Nutzung der Vereine schwer abzuschätzen. <p><u>Festgesetzte private Grünflächen</u></p> <p>Die Festsetzung von Wilddurchlässen wird kritisch gesehen, da von hohem Besucherdruck ausgegangen wird, so dass sich eher Unbefugte als Wild auf diesem Wege Zutritt verschaffen.</p>	<p><u>Straßenentwässerung</u></p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Regelungen zur Entwässerung in Ziffer 11 aufgenommen.</p> <p><u>Grünordnung / Ausgleichsflächen</u></p> <p>Maßgebend für den Ausgleich des Eingriffes ist der genehmigte Landschaftspflegerische Begleitplan (Tektur II) vom 08.08.2025. Für den Ausgleich des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffes wird eine externe Ausgleichsfläche auf der Flurnr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen, zugeordnet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textstelle zur dinglichen Sicherung wird herausgenommen, da es sich um eine gemeindliche Ökokontofläche handelt, die bereits im Rahmen des genehmigten LBPs abgebucht wurde. Der Ausgleich für den Bebauungsplan ist bereits jetzt durch den LBP sichergestellt.</p> <p><u>Öffentliche Parkflächen</u></p> <p>Der Stellplatzbedarf wurde von der Stadt gemeinsam mit den Vereinen auf Grundlage orientierend an der Höchstzahl der Regelnutzung der Vereine ermittelt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die Unterlagen des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst. Festsetzungen zu Stellplätzen werden ergänzt.</p> <p><u>Festgesetzte private Grünflächen</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich haben Abstimmungen mit dem Bogenschützenverein stattgefunden. Die Stadt Friedberg hat den Betreiber der Bogenschützenanlage hinsichtlich möglicher Gefahren aufgrund des Wilddurchlasses und dem Eindringen von Unbefugten hingewiesen. Die Wilddurchlässe sollen so ausgestaltet werden, dass die Durchlässe wenig erkennbar sind und diese wenig attraktiv im steileren Hangbereich zwischen Bepflanzungen installiert werden. Zudem ist eine Beschilderung an den Durchlässen anzubringen. Die dauerhafte ordnungsgemäße Sicherung der Bogenschützenanlage vor unbefugtem Eindringen ist vom Betreiber der Bogenschießanlage sicherzustellen.</p>

2.1.2 Löschwasserversorgung

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

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete
Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet.

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

Die im Planungsgebiet befindliche Bauschuttdeponie Friedberg befindet sich in der Rekultivierungsphase. Durch die Stadt Friedberg ist auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die notwendige Abdichtung der Deponie -einschließlich einer ausreichend mächtigen Rekultivierungsschicht- zum Schutz des Grundwassers vor Beginn der Baumaßnahmen flächendeckend erfolgt ist und, dass diese dauerhaft funktionsfähig bleibt.

Das in der Begründung unter Ziffer 5.5. im Zusammenhang mit der Errichtung von Zäunen genannte Gebot, dass Eingriffe in den Untergrund zwingend einer Freigabe durch die Stadt Friedberg bedürfen, sollte in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden und für alle Abgrabungen im Bereich der ehemaligen Deponiefläche gelten. Zudem sollte eine Überwachung der für die Nutzung notwendigen Abgrabungen durch einen entsprechend eingewiesenen Vertreter der Stadt Friedberg oder den mit der Rekultivierung betrauten Landschaftsarchitekten erfolgen. Auch stadintern sollten

2.1.2 Löschwasserversorgung

Der Kreisbrandrat wurde in der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird unter Punkt 5. Der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.1.4 Grundwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz der Abdichtung und deren dauerhaften Sicherung sind Abgrabungen im Deponiebereich nur nach Beantragung und Freigabe durch die Stadt zulässig. Dies wurde zum Schutz des Bodens und des Grundwassers zusätzlich festgesetzt. In die Unterlagen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Sicherung der Abdichtungsschicht aufgenommen.

Die genehmigte Rekultivierungsplanung / LBP enthält zwingende Angaben, die hierzu beachtet werden müssen. Hierdurch wird die Abdichtung des Bauschuttdeponiegeländes sichergestellt.

alle Einbauten einer entsprechenden Kontrolle hinsichtlich der Abgrabungstiefe unterzogen werden.
Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

2.1.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich / voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind für den betroffenen Geltungsbereich aber nicht relevant, da es sich durchgehend um kontrolliert aufgefüllte Böden handelt.

2.1.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG), was nach unserem Informationsstand auch vorgesehen ist.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Sollten innerhalb der Baugrenzen, die gem. Entwurf in den privaten Grünflächen vorgesehen sind, Gebäude errichtet werden, in denen Sanitär- und/oder Abwässer aus Küchenbetrieb o. Ä. (häusliches Abwasser) anfallen kann, so ist dieses Abwasser über das städtische Kanalnetz zu entsorgen; der gem. Begründung (Pkt. 4.4) vorgesehenen „dezentralen Abwasserbeseitigung“ wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zugestimmt.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung über die städtischen Abwasseranlagen wäre gesichert.

2.2.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Stadt ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der

2.2.1 Allgemeines

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) soll vorzugsweise über den Anschluss des Baubetriebshofes Friedberg erfolgen. Alternativ ist die Schmutzwasserbeseitigung dezentral über abflusslose Gruben oder über eine Kleinkläranlage sicherzustellen. Dies ist vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachzuweisen.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Der Punkt 4.4 der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.06.2021 angepasst. Die Abwasserbeseitigung hat im Bedarfsfall über das städtische Kanalnetz zu erfolgen, was gemäß WWA möglich ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.2.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Rekultivierungsplanung erfolgte eine rechtlich ausreichende Abdichtung des Deponiekörpers. Dies schließt die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser mit ein.

Ein Großteil des Planungsgebietes wird als extensive Grünfläche mit Gehölzpflanzungen entwickelt. Baufenster nehmen nur einen kleinen Teil der Fläche ein und dürfen nicht komplett versiegelt werden. Beläge, insbesondere der Stellplätze, sind wassergebunden herzustellen. Die Versickerung von

öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Wir weisen darauf hin, dass in den Bereichen mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen keine Sickeranlagen errichtet werden dürfen bzw. die Kontaminationsfreiheit vorher herzustellen und nachzuweisen ist.

Verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. vom Wertstoff-/Baubetriebshof) ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Niederschlagswasser erfolgt breitflächig über die angrenzenden bewachsenen Bodenzonen in Geländemulden. Eine zusätzliche Entwässerung ist aufgrund der großen angrenzenden Grünflächen nicht erforderlich.

Für den Wertstoffhof besteht bereits ein Kanalanschluss über welchen Oberflächenentwässerung stattfindet. Dieser Anschluss ist ausreichend für die Erweiterung des Wertstoffhofgeländes.

Vorschlag zur Änderung des Plans:
Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der 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 % Fugenteil, 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.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metall-dächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung werden die Unterlagen des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt und angepasst:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden potentielle Flächen zur Niederschlagswasserversickerung aufgenommen.

Es werden in den Textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung, Ziffer 12, aufgenommen.

<p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „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 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.“ 3. Zusammenfassung Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.</p>	<p>In Ziffer 15.5 und 15.6, Textliche Hinweise, werden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 //II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.</p>	

<p>9. Lechwerke AG (LEW)</p>	
<p>Stellungnahme von 09.06.2021</p>	<p>Fachliche Würdigung der Stellungnahme</p>
<p>Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „B“. Der Schutzbereich beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Unsere Anlage können Sie dem beigefügten MS-Plan entnehmen. Wir bitten darum, die Leitung einschließlich des beidseitigen Schutzbereiches in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung</p>	<p>Der Anregungen zur Aufnahme der Leitung mit Schutzstreifen wird gefolgt.</p> <p>Die Lage der 20-kV-Freileitung mit 9 Meter beidseitigem Schutzstreifen und Maststandorten wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Teil (A) nachrichtlich übernommen. Zudem werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes, Ziffer 15.7, die einzuhaltenden Vorschriften und Vorgaben zitiert. Der Planzeichnung und die Hinweise des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ändern.</p>

gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen sowie die Annäherung in diesem Bereich beschränkt. Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (ehemals BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften beachtet werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Grabarbeiten im Bereich unserer Maststützpunkte gefährden die Standsicherheit. Deshalb muss eine Fläche mit einem Radius von 5,00 m um den Mastmittelpunkt von Aufgrabungen und jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass diese Fläche (Erdauflastbereich des Mastes) während der gesamten Bauphase unversehrt bleibt und deren Rand durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches gesichert werden muss.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lueg ins Land" und die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, beide in der Fassung vom 22.04.2021

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 3 //II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

10. Staatliches Bauamt Augsburg	
Stellungnahme vom 08.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
<p>Der o.g. Bebauungsplan liegt südl. der Staatsstraße 2051 bei Abschnitt 160, Station 0,317 bis Station 0,352 rechts an der freien Strecke.</p> <p><u>Abstand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung. - Die Bauverbotszone (20 m) und die Baubeschränkungszone (40 m) sind im Bebauungsplan richtig dargestellt. - Die Bauverbotszone (20 m) muss eingehalten werden, wobei eine Ausnahme für Verkehrsflächen im Abstand von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße in Aussicht gestellt werden kann, sofern eine Blendwirkung von kommunalen Verkehrsflächen auf die Staatstraße ausgeschlossen werden kann. <p><u>Erschließung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem o.g. Bebauungsplan in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südl. der Münchner Straße“ wären innerhalb von ca. 250 m drei Zu- und Abfahrten vorgesehen (bei Abschnitt 160, Station 0,260, Station 0,400 und Station 0,500). Es ist nachzuweisen, dass sich die 3 in unmittelbarer Nähe befindlichen Zufahrten zum Gebiet nicht nachteilig auf das Verkehrsgeschehen auf der St 2051 auswirken. Eine klare und verständliche Verkehrsführung sowie Beschilderung erscheint schwierig. - Für die Abbieger von der St 2051 sind Linksabbiegestreifen gemäß RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012) vorgesehen. 	<p><u>Abstand:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die textlichen Hinweise werden die Hinweise zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone aufgenommen.</p> <p><u>Erschließung:</u></p> <p>Zwischenzeitlich haben Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg stattgefunden. Die Planung einer dritten Zufahrt wurde zurückgenommen. Dafür soll im Bedarfsfall die bestehende Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle ausgebaut werden. In die Planzeichnung wird deshalb der Umgriff einer Linksabbiegespur (inkl. Straßenbegleitgrün und Entwässerung) aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planung der Linksabbiegespur wurde in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg gemäß den RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) erstellt.</p>

- Die Aufstellbereiche in den Zufahrten zur St 2051 müssen ausreichend bemessen sein, so dass von der Staatsstraße abbiegende Fahrzeuge unbehindert abfließen können.

Geh- und Radweg:

- Im westlich anschließenden Bebauungsplan zum Baubetriebshof ist der Weg südlich der St 2051 als Geh- und Radweg mit 2,5 m Breite ausgewiesen, im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit wassergebundenem Belag. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes ist ein durchgehender asphaltierter Weg für die Nutzung durch Fußgänger und Radverkehr erforderlich.
- Im Zuge der Planung der neuen (dritten) Zufahrt ist zu prüfen, ob weiterer Querungsbedarf der Staatsstraße durch Fuß-/Radverkehr gegeben ist.

Entwässerung:

- Der vorliegende Bebauungsplan greift in die derzeitige Entwässerung der Staatsstraße ein. Eine Berücksichtigung ist zwingend erforderlich.
- Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der St 2051 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgkmairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen.
- Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Sichtdreiecke:

- An der neuen bzw. vorhandenen Straßeneinmündung sind Sichtdreiecke mit den Seitenlängen 3 m / 110 m freizuhalten. Diese Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
- Die Sichtdreiecke (3 m / 110 m) sind richtig eingetragen.

Geh- und Radweg:

Im Zuge der Erstellung des Umgriffs für die Linksabbiegespur wurden die bestehenden Geh- und Radwegebeziehungen berücksichtigt. Die Verkehrsfläche am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im westlich anschließenden Bebauungsplan zum Baubetriebshof bis zur Einfahrt zum Wertstoffhof als Geh- und Radweg ausgewiesen. Da die Planungen zu einer dritten Zufahrt verworfen wurden, ist von keinem zusätzlichen Querungsbedarf auszugehen. Die Unterlagen des vorliegenden Bebauungsplanes werden dementsprechend angepasst.

Entwässerung:

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt breitflächig über die angrenzenden bewachsenen Bodenzonen in Geländemulden. Eine zusätzliche Entwässerung ist aufgrund der großen angrenzenden Grünflächen nicht erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die Versickerung ausschließlich über Flächen südlich der Verkehrsflächen zu erfolgen hat. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und ergänzt.

Die Hinweise zur Herstellung von Anschlüssen und Verbot Zuleitung Abwasser/ Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.

Sichtdreiecke:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bepflanzung:

- Entlang der Staatsstraße 2051 muss für Bäume ein Abstand nach RPS (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) eingehalten werden.

Allgemeine Auflagen:

- Über die Planung, Abwicklung, Kostentragung, Unterhaltung etc. der neuen Zufahrt sowie der Änderung der vorhandenen Zufahrt zur St 2051 ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Friedberg und dem Staatlichen Bauamt Augsburg abzuschließen.
- Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Hinweise:

- Aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Belange der St 2051 wird ein gemeinsamer Abstimmungstermin zur Optimierung der verkehrlichen Situation empfohlen. Das Staatliche Bauamt Augsburg ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Bepflanzung:

Die Darstellung von zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung wurde entsprechend der RPS überprüft und angepasst. (bei 80-100 km/h → 7,5 m Abstand zum Baum, wobei derzeit eine Beschränkung auf 70km/h besteht)

Allgemeine Auflagen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Zwischenzeitlich hat ein gemeinsamer Abstimmungstermin stattgefunden. Die Ergebnisse dieses Termines wurden wie folgt in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes wird wie folgt angepasst:

- Die ursprünglich östliche dritte Zufahrt wird zurückgenommen.
- Der Flächenumfang einer Linksabbiegespur (inkl. Radwege, Entwässerungsmulden, Straßenbegleitgrün) wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 3 //II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

11. Stadtwerke Friedberg	
Stellungnahme vom 17.06.2021	Fachliche Würdigung der Stellungnahme
<p>1. Wasserversorgung</p> <p>A) Trinkwasserversorgung: Im Umgriff des Bebauungsplangebietes ist die Flur-Nr. 758, Gem. Friedberg über einen Grundstückanschluss DA 65 (DN 50) bis zu einem Zählerschacht östlich der bestehenden städtischen Lagerhalle an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Verlauf der nördlich vorbeiführenden Münchner Straße (Flur-Nr. 748/2) ist keine Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke vorhanden.</p> <p>Nach Information der Stadt Friedberg werden die Einrichtungen (Container) an der Wertstoffsammelstelle auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg durch private Verbrauchsleitungen mit Trinkwasser versorgt.</p> <p>Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung für die geplanten Einrichtungen (Bogenschützen, Dirtbiker und Hundesport) könnte ggfls., wie in der Satzung und 11.2 beschrieben, nach Prüfung der Leitungskapazitäten, über die bestehenden privaten Verbrauchsleitungen erfolgen. Dies wäre mit den zuständigen Stellen der Stadt Friedberg zu klären.</p> <p>Hinweise zur Änderung der Begründung 4.4: 2. Absatz: „Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Stadtwerke Friedberg <i>Versorgungsleitungen</i> auf den Grundstücken der Stadt Friedberg bzw. des Landkreises Aichach-Friedberg gewährleistet <i>hergestellt</i> werden.“</p> <p>B) Löschwasserversorgung: Nächstgelegene Löschwasserkapazitäten über das Trinkwasserleitungsnetz bestehen über die vorhandenen Hydranten in der Marquartstraße bzw. Th.-Dölle-Straße. Löschwasserkapazität: 48m³/h über 2 Std.</p>	<p>A) Trinkwasserversorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>B) Löschwasserversorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

C) Beiträge:

Wenn durch die Stadt Friedberg die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Gebäulichkeiten an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, entstehen Herstellungsbeiträge für Grundstücks- und Geschößflächen. Die Höhe dieser Beiträge hängt dann von der konkreten Ausgestaltung ab und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

1. Abwasserbeseitigung

A) Schmutzwasserbeseitigung:

Für die bestehenden Einrichtungen der Wertstoffsammelstelle (Container) sowie der derzeitigen Grüngutsammelstelle auf den Flur-Nrn. 758, 759 und 760 besteht ein Schmutzwasseranschluss über eine Druckleitung und Grundstücksanschluss an den städt. Schmutzwasserkanal an der Marquartstraße.

Im Verlauf der nördlich vorbeiführenden Münchner Straße (Flur-Nr. 748/2) ist kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden.

Eine Erschließung der derzeit nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage (Schmutzwasserpumpwerk) angeschlossenen Bereiche (Grünflächen mit Zweckbestimmung gemäß 3.2.1 -3.2.3 des Satzungsentwurfs zum B-Plan) an das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem ist seitens der Stadtwerke Friedberg nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Damit kann für diese Bereiche die unter 11.2 angegebene dezentrale Schmutzwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage (KKA) grundsätzlich erfolgen.

Hinweis: Ggfls. könnte für die Einrichtungen der Grünflächen mit Zweckbestimmung auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg, durch eine gemeinsame Kleinpumpanlage mit Druckleitung bis zum bestehenden Schmutzwasserleitungsnetz der Grundstücksentwässerungsanlage

C) Beiträge:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A) Schmutzwasserbeseitigung:

Eine direkte Erschließung der derzeit nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage (Schmutzwasserpumpwerk) angeschlossenen Bereiche (Grünflächen mit Zweckbestimmung gemäß 3.2.1 -3.2.3 des Satzungsentwurfs zum B-Plan) an das öffentliche Schmutzwasserkanalsystem ist seitens der Stadtwerke Friedberg nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Die Wasser- / Abwasser, Strom- und Wärmeversorgung muss privat hergestellt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung beziehungsweise die Wasserver- und Entsorgung soll – wie von den Stadtwerken Friedberg vorgeschlagen – über den bestehenden Anschluss auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg, durch eine gemeinsame Kleinpumpanlage mit Druckleitung bis zum bestehenden Schmutzwasserleitungsnetz der Grundstücksentwässerungsanlage auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg bzw. dem privaten Abwasserpumpwerk auf Flur-Nr. 759, Gem. Friedberg hergestellt werden. Alternativ hat die Abwasserbeseitigung dezentral (z.B. mittels Kleinkläranlage (KKA) bzw. über abflusslose Gruben) zu erfolgen.

Die Textliche Festsetzung und die Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst.

auf Flur-Nr. 760, Gem. Friedberg bzw. dem privaten Abwasserpumpwerk auf Flur-Nr. 759, Gem. Friedberg, ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal über den bestehenden Grundstücksanschluss realisiert werden.

Hinweise zur Änderung der Begründung 4.4:
Unter der Berücksichtigung des o. g. Hinweises wäre folgende Anpassung von Satz 2 im 2. Absatz denkbar:
„Die Schmutzwasserbeseitigung kann sowohl dezentral mittels Kleinkläranlage und Versickerung des gereinigten Abwassers als auch durch Anschluss der Einrichtungen an das bestehende Schmutzwasserleitungssystem der bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen.“

B) Oberflächenwasserbeseitigung:
Im Verlauf der nördlich vorbeiführenden Münchner Straße (Flur-Nr. 748/2) ist kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden.

Topographisch sowie kapazitätsbedingt besteht keine Möglichkeit Niederschlagswasser im öffentlichen Regenwasserkanal aufzunehmen. Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern oder flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Hinweis:
Auf die Anforderungen zur erlaubnisfreien Versickerung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird hingewiesen. Sollte keine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers nach den Anforderungen der NWFreiV möglich sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bei der Stadt Friedberg zu beantragen.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

B) Oberflächenwasserbeseitigung:
Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt breitflächig über die angrenzenden bewachsenen Bodenzonen in Geländemulden. Eine zusätzliche Entwässerung ist aufgrund der großen angrenzenden Grünflächen und der geringen Versiegelung nicht erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die Versickerung ausschließlich über Flächen außerhalb des Deponiebereichs zu erfolgen hat. In der Planzeichnung werden mögliche Versickerungsflächen hinweislich dargestellt.
Die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst und ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>C) Beiträge: Wenn durch die Stadt Friedberg die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Gebäulichkeiten an die Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen werden, entstehen Herstellungsbeiträge für Geschoßflächen. Die Höhe dieser Beiträge hängt dann von der konkreten Ausgestaltung ab und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.</p>	<p>C) Beiträge: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan Nr. 3 /II wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung kann für die Baufenster in den Grünflächen nicht öffentlich bereitgestellt werden. Die Versorgung muss privat hergestellt werden. Dies wird in den Unterlagen ergänzt.</p>	