
Amtsblatt der Stadt Friedberg



Sonderamtsblatt, 29. September 2025

Inhaltsverzeichnis

Titel	Seite
Öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 95	2
Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	7

Impressum

Herausgeber: Stadt Friedberg, Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Verantwortlich für den Inhalt: Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Redaktion: Abteilung Öffentlichkeitsarbeit, Leitung Frank Büschel

Telefon: 0821-6002-610

E-Mail: amtsblatt@friedberg.de

Bekanntmachung

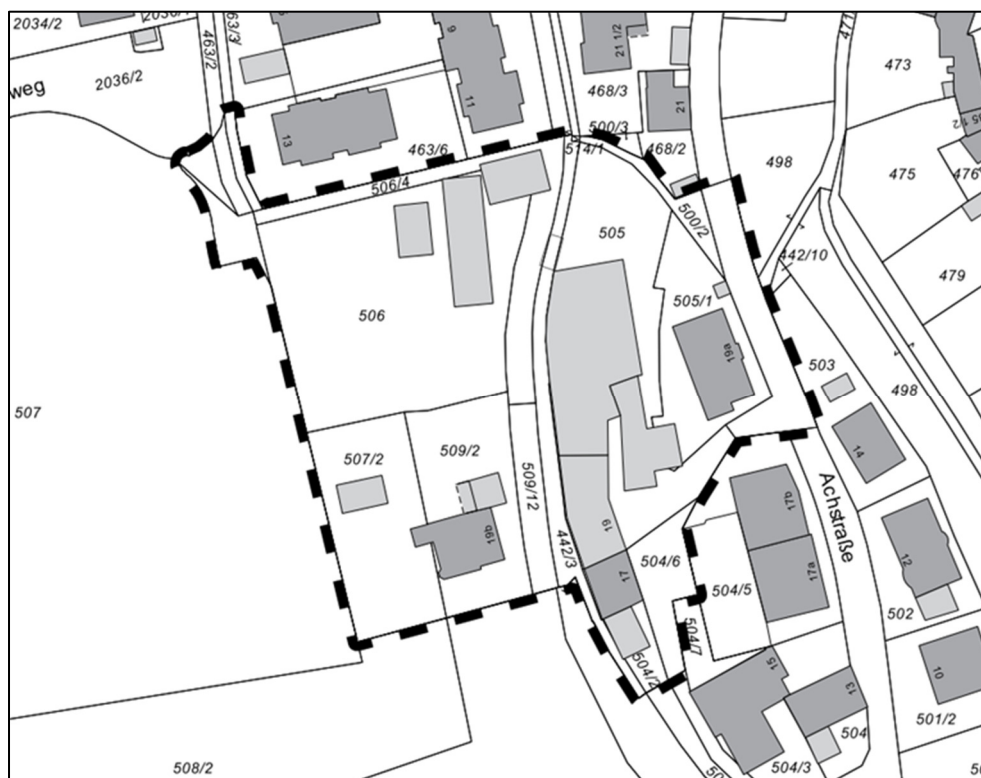
Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

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

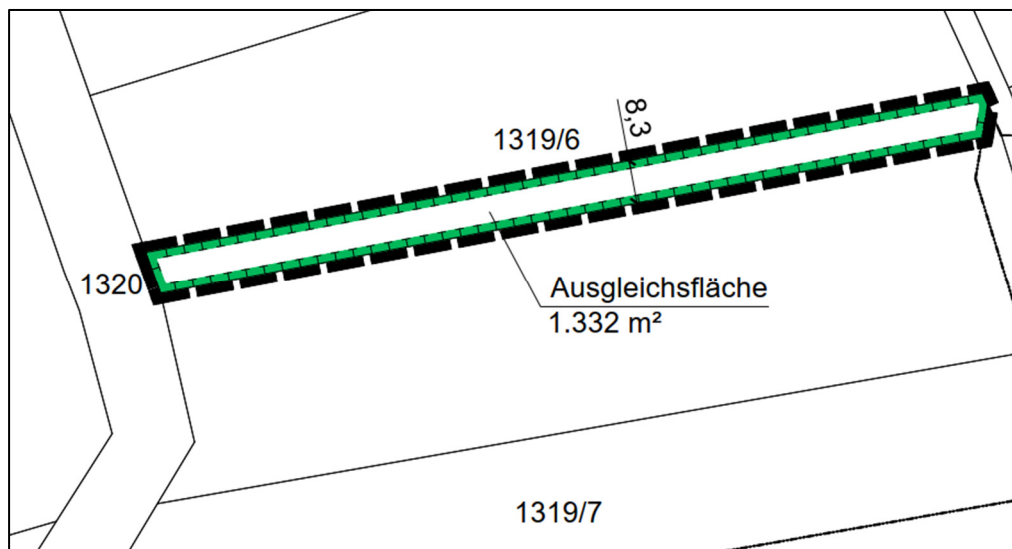
- Billigung des überarbeiteten Entwurfs sowie verkürzte und beschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB -

In seiner Sitzung am 25.09.2025 hat der Stadtrat der Stadt Friedberg den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg in der Fassung vom 25.09.2025 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.09.2025 gebilligt und die verkürzte sowie auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (maßstabslos) mit gestrichelter Linie stark schwarz umrandet dargestellt und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2036/2 (TF), 463/2 (TF), 463/3 (TF), 506, 506/4, 507 (TF), 507/2, 509/2, 509/12, 514/1 (TF), 442/3 (TF), 500/2, 505, 505/1, 504/2, 504/6, 442/2 (TF) der Gemarkung Friedberg.



Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1319/6 der Gemarkung Rederzhäusen. Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche ist im folgenden Lageplan (maßstabslos) mit gestrichelter Linie stark schwarz umrandet dargestellt.



Ziel des Verfahrens ist die Nachnutzung des ehemaligen Schreinereigeländes zur Schaffung von Wohnbauflächen und Nachverdichtung in Friedberg.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 in Friedberg in der Fassung vom 25.09.2025 - bestehend aus Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen (Besonnungsstudie Haus A/B vom 12.02.2024, Besonnungsstudie Haus F/G1 vom 14.08.2024, Artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 25.08.2023, Protokoll Baumbegehung vom 19.06.2023, Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens vom 21.08.2023, Immissionsgutachten vom 31.10.2024, Geotechnischer Bericht vom 27.07.2020, Hydrogeologisches Gutachten vom 09.10.2024, Überflutungsnachweis vom 20.01.2025, Entwässerungskonzept vom 21.01.2025, Verkehrstechnische Untersuchung vom 30.06.2025) und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom

30. September bis einschließlich 14. Oktober 2025

im Internet veröffentlicht

und sind auf der Homepage der Stadt www.friedberg.de unter der Rubrik Wirtschaft & Bauen/Planungsverfahren Bauleitplanung

bzw. der Adresse <https://www.friedberg.de/wirtschaft-bauen/planungsverfahren/>

und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/>

→ Gemeindename: **Friedberg** → laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sind bevorzugt elektronisch zu übermitteln (stadtplanung@friedberg.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Neben der Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg, Marienplatz 5 (Erdgeschoss, gegenüber Büro 0.07) während den nachstehenden Zeiten zur Einsichtnahme ausgelegt: Montag und Dienstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; gesetzliche Feiertage ausgenommen. Bitte beachten Sie, dass die Verwaltungsgebäude für den Publikumsverkehr weitestgehend geschlossen sind. Wir bitten Sie daher nach Möglichkeit vorab einen Termin zu vereinbaren (0821/6002-323; stadtplanung@friedberg.de) oder am Haupteingang zu klingeln.

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** sind zum Bebauungsplanverfahren verfügbar:

- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro PKU – Partner für Kommunal- und Umweltplanungen vom 25.08.2023 -> Untersuchung der saP-relevanten Arten im Umfeld des Plangebietes. -> Untersuchung der Themen: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz)
- Bestandsaufnahme und Beurteilung vorhandener, geplant zu erhaltenden Gehölze (Bestandseiche an der nördlichen Grundstücksgrenze) durch das Büro PGA Architektur vom 19.06.2023 -> Untersuchung der Themen: Pflanzen und biologische Vielfalt
- Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens durch das Büro MK-Dienstleistungen vom 21.08.2023 -> Untersuchung der Themen: Pflanzen und biologische Vielfalt
- Untersuchung der der schalltechnischen Belange durch das Büro Bekon vom 31.10.2024 -> Untersuchung der Themen: Immissionsschutz, Schallschutz
- Untersuchung der geologischen Belange durch das Büro GTA Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 -> Untersuchung der Themen: Boden, Bodenschutz, Altlasten
- Untersuchung der Belange des Grundwassers durch das Büro Kling Consult vom 09.10.2024 -> Untersuchung der Themen: Boden, Wasser, Sickerfähigkeit
- Untersuchungen der Belange des Niederschlagswassers durch das Büro Kling Consult vom 20.01.2025 und vom 21.01.2025 -> Untersuchung der Themen: Wasser, Hochwasservorsorge, Hochwasserschutz
- Untersuchung verkehrstechnischer Belange durch das Büro Modus Consult Ulm GmbH vom 30.06.2025 -> Untersuchung der Themen: Verkehr, Mensch
- Untersuchung baurechtlicher Belange (Wohnqualität; Nachbarschutz, Abstandsflächen) durch das Büro PGA vom 12.02.2024 und das Architekturbüro Wolfgang Rockelmann vom 14.08.2024 -> Untersuchung der Themen: Mensch
- Begründung mit Umweltbericht durch das Büro Kling Consult in der Fassung vom 28.01.2025 -> Untersuchung der Themen: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter, Planungsalternativen, Bodennutzung, Schutzgebiete, Erschließung,

Flächenverbrauch, Flächeninanspruchnahme, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Naturschutz

- Stellungnahmen des Landratsamtes Aichach-Friedberg -> zu den Themen: Bodennutzung, Wasserrecht, Naturschutz, Landschaftsbild-Schutz, Immissionsschutz, Schallschutz, Bodenschutz, Altlasten, Recht
- Stellungnahmen der Regierung von Schwaben -> zu den Themen: Siedlungsentwicklung, Flächeninanspruchnahme bzw. Ausweisung, Flächenverbrauch, Innenentwicklung, Flächenpotentiale, Flächenschonung, Flächenbedarf
- Stellungnahme des Stadtplanungsamtes Augsburg -> zu den Themen: Friedberger Ach/potentieller Fließweg mit starkem Abfluss; Starkregen; Niederschlagsmanagement
- Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft, Altlasten
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege -> zu den Themen: Denkmalschutz; Bodendenkmalpflege; Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Einwendungen der Gemeinde Kissing -> zu den Themen: Hochwasserschutz; Hochwasservorsorge; Überflutungen; Grundwasser; Wasserwirtschaft
- Stellungnahmen der Abteilung Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft
- Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 24.07.2024 -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft
- Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 19.07.2024 -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Überflutungen, Grundwasser
- Einwendungen aus der Öffentlichkeit -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Überflutungen, Erschließung, Verkehr, Immissionsschutz, Schallschutz

Parallel mit der öffentlichen Auslegung findet die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund des § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Die schriftliche Mitteilung über die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt erst nach weiterer Beschlusslage mit der entsprechenden Abwägung. Eine Zwischennachricht wird auch bei längeren Zeiträumen nicht erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt "Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren", das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Friedberg, den 26.09.2025

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Verteiler:

- Digitales Amtsblatt
(Sonderausg. Sept. II 2025/ VT
29.09.2025)
- Amtstafel (s. Vermerk unten)
- Zum Akt
- Homepage

Aufgehängt am: _____

Abgehängt am: _____

Satzung

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Stellplatzsatzung)

Vom 26. September.2025

Beschluss:	25.09.2025
Genehmigung:	--
Ausfertigung:	26.09.2025
Bekanntmachung:	29.09.2025
Inkrafttreten:	30.09.2025

Satzung

zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(Stellplatzsatzung)

vom 26.09.2025

Die Stadt Friedberg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgende Satzung:

Klargestellt wird, dass Personenbezeichnungen in der Satzung sich auf alle Geschlechter beziehen.

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im gesamten Stadtgebiet Friedberg.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der nach dieser Satzung notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abweichend davon ist bei Gebäuden mit Wohnungen, soweit diese 3 oder mehr Wohnungen aufweisen, 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage zu ermitteln.

- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils gesondert nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

- (4) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (5) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die nach § 2 dieser Satzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Stadt Friedberg (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Friedberg.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist innerhalb von 2 Wochen nach Rechtswirksamkeit des Ablösungsvertrages zur Zahlung fällig.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4 Anforderungen an die Herstellung

- (1) Allgemein
Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

Stellplätze sind in ausreichender Größe und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (2) Besucherstellplätze
Besucherstellplätze müssen als solche gekennzeichnet sowie leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein.
- (3) Zu- und Abfahrten
Je Baugrundstück sind maximal zwei Zu- und Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von jeweils 3 Metern zulässig. Alternativ ist eine Zu- und Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6 Meter zulässig.

(4) Stauraum

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKWs mindestens 3 Meter, einzuhalten. Dieser darf straßenseitig nicht versperrt werden. Für dieselbe Wohneinheit ist die Anordnung von Stellplätzen hintereinander und auch auf dem Stauraum zulässig (gefangener Stellplatz).

(5) Wasseraufnahmefähigkeit oberirdischer, offener Stellplätze und nicht überdeckter Zufahrten

Oberirdische, offene Stellplätze sowie jegliche nicht überdeckten Zufahrten zu Stellplätzen sind wasseraufnahmefähig herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse der zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Für die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert bis maximal 0,5 zulässig (z. B. Pflasterung mit entsprechendem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Kiesbelag, Rasenschotter, etc.).

(6) Begrünung bei Dachflächen von Garagen und Tiefgarageneinfahrten

Dächer von Garagen und Tiefgarageneinfahrten jeweils mit einer Dachneigung weniger 20 Grad und einer Fläche von mindestens 50 Quadratmetern sind mit einer Dachbegrünung mit einer mindestens 8 Zentimeter dicken Substratschicht auszubilden. Sind Solar- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(7) Begrünung oberirdische, offene Stellplatzanlagen

Oberirdische, offene Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzungen sind zu ersetzen. Baumpflanzungen müssen Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung sein, einen Mindeststammumfang von StU 16/18 Zentimeter haben und eine Pflanzgrube von mindestens 12 Kubikmetern aufweisen. Außerdem sind diese Stellplatzanlagen einzugrünen, der Pflanzstreifen muss dabei eine Breite von mindestens 50 Zentimeter aufweisen.

§ 5 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg vom 13.12.2007 außer Kraft.

Friedberg, den 26. September 2025
STADT FRIEDBERG



Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Hinweise zur Stellplatzsatzung

- (1) Ablösevereinbarungen außerhalb des Altstadtbereiches werden nur in besonderen Einzelfällen, zum Beispiel bei der unverschuldeten Unmöglichkeit der tatsächlichen Herstellung auf dem eigenen Grundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe, in Betracht gezogen. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Stadt Friedberg.
- (2) Die Festlegung und Fortschreibung der Höhe der Ablösebeträge erfolgt derzeit im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat. Gemäß dem zuletzt gefassten Stadtratsbeschluss vom 25.09.2025 beträgt der Ablösebetrag 8.000 Euro innerhalb der Grenze des Anwendungsbereiches der Altstadt Gestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung und 12.000 Euro im restlichen Stadtgebiet beziehungsweise außerhalb des Anwendungsbereiches der Altstadt Gestaltungssatzung.
- (3) Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 findet für die Zahl der notwendigen Stellplätze in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung. Anstelle der bei Satzungserlass geltenden Fassung dieser Anlage tritt ab dem 01.10.2025 eine Neufassung in Kraft.