

# Bekanntmachung

## Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

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

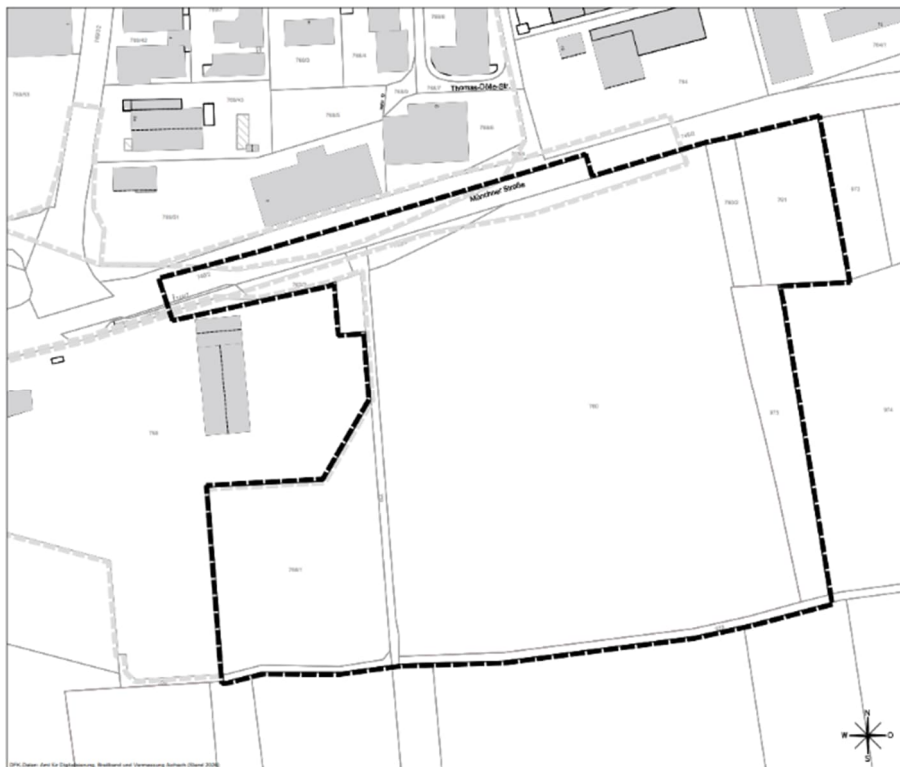
und

37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg 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

- Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/II -
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3/II sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -
- Billigung des Entwurfs zur 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie öffentliche Auslegung der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

### 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/II

Mit Beschluss vom 23.06.2026 hat der Stadtrat eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3/II beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereichs wird hiermit bekannt gemacht. Der neue Geltungsbereich wird im Folgenden maßstabslos dargestellt:



Grund der Geltungsbereichsänderung ist die Aufnahme des Flächenumgriffs einer geplanten Linksabbiegespur zur Staatstraße 2051. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/II wird deshalb nach Norden (Einbezug der Staatsstraße) und nach Westen (Einbezug des Bebauungsplan Nr. 3/I) erweitert und umfasst künftig die Flurnummern 748/7, 758/1, 759, 760, 760/2, 762/2, 762/6, 761, 748/2 (TF), 748/3 (TF), 756 (TF), 758 (TF), Gemarkung Friedberg und die Flurnummern 975, 976 (TF), Gemarkung Rederzhausen.

**2. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3/II sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Billigung des Entwurfs zur 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie öffentliche Auslegung der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 den **Entwurf 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** mit Planzeichnung, Textliche Festsetzung, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der in der Fassung vom 23.06.2026 bzw. 25.06.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für den **Bebauungsplan die formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** durchzuführen. Der Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/II umfasst die Flurnummern 748/7, 758/1, 759, 760, 760/2, 762/2, 762/6, 761, 748/2 (TF), 748/3 (TF), 756 (TF), 758 (TF), Gemarkung Friedberg und die Flurnummern 975, 976 (TF), Gemarkung Rederzhausen.

In der Sitzung vom 23.06.2023 hat der Stadtrat den **Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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** mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.06.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die formelle Beteiligung **gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** durchzuführen. Der Umgriff des Geltungsbereiches der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die Flurnummern 756 (TF), 758/1, 759, 760, 760/2, 761, 762/2, 762/6 Gemarkung Friedberg und 975, 976 (TF) Gemarkung Rederzhausen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Fläche der ehemaligen Deponie „Lueg ins Land“ sowie die der Sandgrube im Südosten der Stadt Friedberg für Freizeitnutzungen zur Verfügung zu stellen und Bedarfsflächen für den Wertstoffhof sowie Baubetriebshof im Anschluss an den bestehenden städtischen Baubetriebshof bereitzustellen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg in der Fassung vom 23.06.2026, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, und der Entwurf 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 in der Fassung vom 23.06.2026 bzw. 25.06.2026, bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzung, Begründung und Umweltbericht sowie die dazugehörigen Gutachten (schalltechnische Untersuchung des Büros Kottermair GmbH vom 24.04.2026, genehmigter Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.08.2025, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.10.2022) und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**07. Juli 2026 bis einschließlich 07. August 2026**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Stadt [www.friedberg.de](http://www.friedberg.de) unter der Rubrik Wirtschaft & Bauen/Planungsverfahren

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

über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

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

→ **Gemeindenname: Friedberg** → laufende Bauleitplanverfahren  
und

über das Online-Portal DiPlanBeteiligung <https://by.beteiligung.diplanung.de/>

einsehbar.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. **Die Stellungnahmen sollen bevorzugt über das Online-Portal „DiPlanung“ abgegeben werden, können bei Bedarf aber auch elektronisch ([stadtplanung@friedberg.de](mailto:stadtplanung@friedberg.de)), oder auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) übermittelt werden.**

Während der Veröffentlichungsfrist werden, neben der Veröffentlichung im Internet, die Unterlagen auch in Papierform als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit 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 hierfür nach Möglichkeit vorab einen Termin zu vereinbaren (0821/6002-323; [stadtplanung@friedberg.de](mailto:stadtplanung@friedberg.de)) oder am Haupteingang zu klingeln.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind für beide Bauleitplanverfahren verfügbar und können in den Anhängen der formellen Auslegung (u.a. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanbegründung, Umweltbericht, Abwägungsdokumente, Gutachten) eingesehen werden:

#### **Schutzgut Arten- und Biotope (Pflanzen / Tiere):**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
- Festsetzungen in der Planzeichnung bzw. Textlichen Festsetzung sowie Ausführungen in der Begründung zu Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Grünordnung sowie zur Beleuchtung. Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3/II wird die externe Ausgleichsfläche auf der gemeindlichen Ökokontofläche, Fl. Nr. 1319/6 Gemarkung Rederzhausen, mit einer Fläche von 1.759 m<sup>2</sup> zugeordnet.
- Genehmigter Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.08.2025 mit verbindlichen Vorgaben zur schrittweisen Umsetzung der Rekultivierung der ehemaligen Deponiefläche sowie Umgang mit der Lehmabdichtung zum Schutz des Grundwassers
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.10.2022, Büro Stadt Land Fritz: Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gegenüber potenziell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden somit unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
- Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 11.06.2021 zu Artenschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Festsetzungsvorschlag zu Pflege der Grünflächen, Entwicklung und Erhalt von Offenlandflächen, Vermeidungsmaßnahmen.

### **Schutzgut Boden / Fläche:**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
- Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Staatliches Abfallrecht / Bodenschutzrecht vom 11.06.2021, mit Vorgaben zur Sicherstellung der Abdichtung der Deponie zum Schutz des Grundwassers, zum Rekultivierungsplan und Hinweise zur rechtlichen Einordnung von Altdeponien
- Genehmigter Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.08.2025 mit verbindlichen Vorgaben zur schrittweisen Umsetzung der Rekultivierung der ehemaligen Deponiefläche sowie Umgang mit der Lehmabdichtung
- Festsetzungen sowie Ausführungen in der Textlichen Festsetzung bzw. Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, maximale Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser mit Darstellung von potentiellen Retentionsflächen sowie zur Beleuchtung

### **Schutzgut Wasser (Grundwasser/ Niederschlagswasser):**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
- Genehmigter Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.08.2025 mit Vorgaben zum Umgang mit der Lehmabdichtung (Grundwasserschutz)
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.06.2021 zu den Themen Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Grundwasser, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz, Abwasserbeseitigung, häusliches Abwasser, Niederschlagswasser
- Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 20.08.2021 zur Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasserbeseitigung
- Stadt Friedberg, Tiefbau, Stellungnahme von 17.06.2021, Hinweise zur Straßenentwässerung

### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
- Genehmigter Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.08.2025 mit verbindlichen Vorgaben zur schrittweisen Umsetzung der Rekultivierung der ehemaligen Deponiefläche sowie Begrünung der Flächen (u.a. Entwicklung eines Nutzungsmosaikes von Gehölzen und Offenlandflächen)

### **Schutzgut Kultur- & sonstige Sachgüter:**

- Siehe Ausführungen im Umweltbericht – Es sind keine vorhanden.

### **Schutzgut Mensch / Erholung:**

- Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
- Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Versickerung von Niederschlagswasser mit Darstellung von potentiellen Retentionsflächen, Festsetzung zur Beleuchtung
- Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kottermair vom 24.04.2026
- Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Immissionsschutz, vom 11.06.2021 zur Schalltechnischen Untersuchung und Vorschlag zu Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat, vom 11.06.2021 zur Sicherstellung Löschwasserversorgung
- Stellungnahme Lechwerke AG (LEW) vom 09.06.2021 mit Hinweis des Verlaufes einer 20-kV-Freileitung innerhalb des Geltungsbereiches und Einhaltung von Schutzvorschriften
- Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Staatliches Abfallrecht / Bodenschutzrecht vom 11.06.2021, Sicherstellung notwendige Abdichtung der Deponie zum Schutz des Grundwassers, Rekultivierungsplan, Hinweis zu Altdeponien

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig 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 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.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Friedberg, den 01.07.2026

gez.  
Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister