



Einfacher Bebauungsplan Nr. 103 „für das Gebiet der südlichen Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ in Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahme** zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- LBV Aichach-Friedberg
- DB AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht

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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 103:

- Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, E-Mail vom 15.07.2025
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.08.2025
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Schreiben vom 23.07.2025 (Az.: ALE-SCHW-A2-7517-5-76)
- Staatliches Bauamt Augsburg, Straßenbau, Schreiben vom 14.07.2025 (Az.: S12/4622/007/S12Ka/Stadt Friedberg)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach, E-Mail vom 28.07.2025
- Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, E-Mail vom 28.07.2025
- Kreisheimatpflege, E-Mail vom 14.07.2025
- Bayernets GmbH, Schreiben vom 14.07.2025 (Az.: E 2025-01538-01)
- LEW Verteilernetz GmbH (LVN), Netzbetrieb Zentral, E-Mail vom 06.08.2025
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, E-Mail vom 07.08.2025

Datum:

07.10.2025

- Polizeiinspektion Friedberg, Schreiben vom 11.08.2025
- Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT, E-Mail vom 28.07.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.08.2025 (Vorgang 2025401, PN)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 15.07.2025 (Az.: 45-60-00 / VI-0863-25-BBP)
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 28.07.2025 (Gz.: 65195-651pt/014-2025#609)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 ein:

1. Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde	
Stellungnahme vom 28.07.2025 (Gz.: 24-4622.8092-43/1)	Abwägung und Beschlussvorschlag:
Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) "Einzelhandelsagglomerationen").	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Ziel 5.3.1) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßbetriebe) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. In der Begründung des Ziels wird hierzu dargestellt, dass auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen. Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen. Demgegenüber sind Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Friedberg hält diese Zielsetzungen ein.

	Zum einen ist die Stadt Friedberg im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen, in dem Einzelhandelsgroßprojekte rechtlich zulässig sind. Zum anderen bestehen beim vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Anhaltspunkte, dass in dem Gebiet eine Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalen Zusammenhang entstehen kann. Nach der Rechtsprechung (VGH BW, Beschluss vom 18. Mai 2016, 8 S 703&16, open jur 2016, 6582) ist eine Agglomeration nur dann anzunehmen, wenn in dem Gebiet (mindestens drei) räumlich nahe beieinanderliegende Einzelhandelsbetriebe entstehen können, die einzeln auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit liegen können (großflächig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche über 800 m², bzw. mit Lagerfläche über 1200 m² Geschossfläche, vergleiche § 11 Abs. 3 BauNVO). Solche Agglomerationen können mit den Wirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten gleichzusetzen sein. Sie sind nicht zulässig, wenn ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten sind. Solche negativen Auswirkungen beziehen sich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen. Eine solche Agglomeration kann auch dann gegeben sein, wenn die Einzelhandelsbetriebe baulich voneinander getrennt sind. Sie müssen aber nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm in räumlich funktionalen Zusammenhang errichtet werden können. Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 sollen insbesondere die bestehenden Nutzungen gesichert und eine langfristige Beibehaltung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem überplanten Areal im Westen des Siedlungsgebietes von Friedberg gewährleistet werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird dadurch notwendig, dass im Plangebiet die Bestrebungen bestehen, die Wohnnutzung weiter auszudehnen. Eine Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe wäre, wie der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ entnommen werden kann, durchaus wünschenswert für das Gebiet. Die vorhandenen kleinteiligen Strukturen im
--	--

Datum:

07.10.2025

	Plangebiet, aber auch die vielen unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse lassen eine weitere Ansiedlung aber kaum zu, was der Gefahr einer Bildung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration entgegensteht. Zudem ist mit dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Wie bei einer reinen Entwicklung nach § 34 BauGB kann damit im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration gegengesteuert werden. Die Stadt Friedberg behält sich zudem vor, im Einzelfall eine städtebauliche Prüfung durchzuführen und gegebenenfalls planerisch tätig zu werden.
--	--

2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung	
Stellungnahme vom 14.08.2025 (Az.: 6102-1/2)	Abwägung und Beschlussvorschlag:
Im Landratsamt Aichach-Friedberg wurden die Fachstellen Immissionsschutz, Boden-schutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, Mobilität ÖPNV und den Kreisbaumeister beteiligt. Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Immissionsschutzes und den Hinweis des Bodenschutzes mit der Bitte um Beachtung. Das Staatliche Abfallrecht gibt derzeit keine Stellungnahmen ab. Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht. <u>Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:</u> - Der Flächennutzungsplan sieht für einen Teilbereich Wohnbauflächen vor, wo nun ein Mischgebiet entstehen soll. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unverzüglich erfolgen soll, da sie andernfalls ihren Zweck verfehle. Fachstelle Immissionsschutz Konfliktlösung zwischen Gewerbelärm und gesundem Wohnen und Arbeiten fehlt. Vorschlag für eine Ergänzung der Hinweise zur Satzung: - 4.1 Von den künftigen Bauherren ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu führen. - 4.1.1 Schallschutznachweis (Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm). Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenfassaden nach Maßgabe der Rechtsverordnung auf Grund des Art. 80 Abs. 4 BayBO (bautechnischer Nachweis) zu erfolgen.	- Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) für den Planbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 wird beschlussmäßig mit der Fassung des Satzungsbeschlusses zum einfachen Bebauungsplan verknüpft. Fachstelle Immissionsschutz - Der textliche Hinweis unter Kapitel 4.1 des Textteils wird im Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 nach Rücksprache und Abstimmung vom 11.09.25 mit der Fachstelle Immissionsschutz redaktionell ergänzt und konkretisiert. Der erforderliche Schallschutznachweis ist von den einzelnen Bauherren dann jeweils im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorzulegen, wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen. .

Technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bestimmte **bauliche Anlagen und ihre Teile sind hierbei anhand der DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau** - zu ermitteln. Der Schallschutznachweis ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen.

- 4.1.2 Schutz vor Gewerbelärm:

Näher an bestehende Gewerbebetriebe heranrückende Bauvorhaben sowie neue oder sich ändernde gewerbliche Bauvorhaben haben die Einhaltung der in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechende der TA Lärm nachzuweisen. Die schalltechnische Untersuchung ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen, Ausnahmen sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Fachstelle Bodenschutzrecht

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in Ziffer 4.4 der Satzung inzwischen zT veraltet sind. So sind bei Einsatz von Fremdmaterial für Geländeauffüllungen inzwischen (je nach Einbauort und zweck) die §§ 6-8 BBodSchV bzw. die Ersatzbaustoffverordnung einschlägig. Je nachdem, ob die Auffüllungen anschließend als technische Funktionsschichten dienen, also bautechnisch notwendig sind (z.B. zur Gewährleistung der Tragfähigkeit, Frostsicherheit, Filterstabilität u.Ä), oder ob die Maßnahme auf die (Wieder-)Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen abzielt (d.h. das Bodenmaterial muss im Endzustand eine oder mehrere Bodenfunktionen erfüllen), sind (ErsatzbaustoffV) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere §§ 19 und 25 ErsatzbaustoffV bzw. §§ 6-8 BBodSchV, zu beachten, die u.a. Vorgaben an das jeweils zulässige Material und die erforderliche Dokumentation enthalten.

Außerdem sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten (§ 6 Abs. 9 BBodSchV). § 202 BauGB dagegen ist unverändert in der zitierten Form gültig

Fachstelle Bodenschutzrecht

- Die textlichen Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in Kapitel 4.4 des Textteils werden im Entwurf des einfachen Bebauungsplanes entsprechend der Anmerkungen der Fachstelle Bodenschutzrecht redaktionell überarbeitet und konkretisiert.

Keine Einwände von den Fachstellen:

Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, Mobilität ÖPNV, Kreisbaumeister.

Keine Einwände von den Fachstellen:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat**Stellungnahme vom 07.08.2025 (Az.: 5.1-1 25-0807)**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten: Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt.- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 103 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, dessen Ziel in der Sicherung der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen liegt. Im Bereich des überplanten Quartiers soll eine langfristige Beibehaltung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden. Weitergehende Regelungen (z. B. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Erschließungsstrukturen etc.) werden im einfachen Bebauungsplan Nr. 103 hingegen nicht getroffen. Diesbezüglich erfolgt auch weiterhin eine Beurteilung auf Grundlage von § 34 BauGB. Mit dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ ist demzufolge für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Wie bei einer reinen Entwicklung nach § 34 BauGB müssen die Belange des abwehrenden Brandschutzes (z. B. zweiter Rettungsweg, Fluchttüren etc.) von dem jeweiligen Bauherrn damit im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Objektplanung bewältigt werden. Auf die bereits seit Jahren / Jahrzehnten bestehenden Infrastrukturanlagen (Hydrantennetz etc.) und Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Wendeanlagen etc.) hat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Die Haupthaustüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen. Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie). Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und

Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-. Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg

Stellungnahme vom 07.08.2025 (Az.: AELF-AU-F1-4612-8-34-2)

Zum Verfahren nimmt das örtlich und fachlich zuständige AELF Augsburg Stellung wie folgt:

Forstliche Belange: Am nordöstlichen Rand des überplanten Gebiets schließt auf Fl.-Nr. 407 der Gmkg. Friedberg der Park des Wittelsbacher Schlosses an. Diese Flächen sind nicht Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG. Insofern sind Waldflächen weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.

Forstliche Belange:

- Bestimmt wird bereits jetzt ein Baumsachverständiger hinzugezogen, wenn es um die Einschätzung der Stabilität von Parkbäumen in der Nachbarschaft der bestehenden Bebauung geht. Insbesondere für die im Park stehenden Eschen empfehle ich – wenn das nicht sowieso schon passiert – eine engmaschige Überprüfung aufgrund des möglichen Befalls durch Eschentriebsterben.
- Für zukünftige Bebauung wäre ein Baumschutzstreifen denkbar, vergleichbar demjenigen, der im BP 13 für das Gebiet entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching festgeschrieben wurde. Die Breite könnte aufgrund des Standorts der Bäume östlich der Bebauung

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Forstliche Belange:

Bei den benachbarten Parkflächen handelt es sich um keinen Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG. Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 sollen insbesondere die bestehenden Nutzungen gesichert und eine langfristige Beibehaltung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem überplanten Areal im Westen des Siedlungsgebietes von Friedberg gewährleistet werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen etc. sind hingegen nicht vorgesehen. Bei dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ ist für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Wie bei einer reinen Entwicklung nach § 34 BauGB können die forstlichen Belange (Erhalt Parkbäume, Baumschutzstreifen etc.) damit auch weiterhin im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und abgehandelt werden. Eine diesbezügliche Ergänzung der Unterlagen

Datum:

07.10.2025

(windabgewandt), der zu erwartenden Baumhöhen und des ansteigenden Geländes auf 20 Meter festgelegt werden. Weitere Anmerkungen forstlicherseits bestehen nicht. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.	des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 ist demzufolge nicht erforderlich. Die Kontrolle aller städtischen Bäume erfolgt durch ein Fachbüro gemäß FLL Baumkontrollrichtlinien mindestens einmal jährlich, wie vorgeschrieben. Festgestellte Mängel werden durch Baumpflegemaßnahmen beseitigt.
--	--

5. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Stellungnahme vom 11.08.2025 (Az.: 4-4622-AIC-24020/2025)	Abwägung und Beschlussvorschlag:
1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hoc	Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und eine langfristige Beibehaltung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem überplanten Areal im Westen des Siedlungsgebietes von Friedberg gewährleistet werden, die bei einer ausschließlichen Beurteilung nach § 34 BauGB in dieser Form nicht gegeben wäre. Die Stadt hat hierbei bewusst das Verfahren eines „einfachen“ Bebauungsplanes gewählt. Demzufolge muss für sämtliche im Plangebiet künftig umzusetzende Bauvorhaben, analog zu einer Entwicklung nach § 34 BauGB (baulicher Innenbereich), auch weiterhin jeweils eine separate Baugenehmigung eingeholt werden. Nachdem die Stadt zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 noch gar nicht abschätzen kann, auf welchen Grundstücken in den kommenden Jahren tatsächlich eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung stattfindet und welche Nutzungs- / Gebäudestrukturen dabei letztendlich konkret umgesetzt werden sollen, liegen auf der Ebene der aktuellen („einfachen“) Bauleitplanung aus Sicht der Kommune die erforderlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer Risikobeurteilung auch noch nicht vor. Wie bei einem „regulären“ Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB muss eine ggf. erforderliche Gefährdungs- und Fließweganalyse bzw. Risikobeurteilung von den künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, wenn dann auch klar ist, wo und in welcher Ausprägung neue Gebäudestrukturen innerhalb des Planumgriffs konkret realisiert werden sollen. Zudem wird mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes auch kein

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

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

Schädliche Gewässerveränderungen sind nicht zu erwarten, wenn beim Bau von tieferliegenden Geschossen (Keller, Tiefgaragen) so sorgsam umgegangen wird, dass die Friedberger Ach mit seinen Uferwandungen weiterhin standsicher erhalten bleibt. Es sollte geprüft werden, ob die Zugänglichkeit der Friedberger Ach zur Gewässerunterhaltung verbessert werden kann. Beim Bau von Tiefgaragen oder Kellern ist darauf zu achten, dass diese druckwasserdicht ausgebildet und auch die Öffnungen und Lüftungseinrichtungen so hoch angeordnet sind, dass bei einem unkontrollierten Austreten von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht in die Tiefgaragen gelangen können. Auch wegen eines möglichen Rückstau von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sind die Tiefgaragenzufahrten so hoch anzuordnen oder zu schützen, dass auch im Hochwasserfall kein Wasser in die Tiefgaragen eindringen kann. Die ständigen Wohnebenen sind ebenfalls so hoch zu legen oder konstruktiv zu schützen,

Baurecht erstmalig neu geschaffen, da es sich bei dem überplanten Quartier um einen Bereich des Stadtgebietes handelt, in welchem bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) jederzeit eine bauliche Entwicklung / Neuordnung möglich ist und in der Vergangenheit auch bereits in großem Umfang erfolgt ist. Die Stadt Friedberg hat sich nach dem Erhalt der Stellungnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in Verbindung gesetzt. Wie besprochen ist sich die Stadt der Lage des Gebiets in einem wassersensiblen Bereich bewusst. Das Bewusstsein für die Wassergefahren wird auch an die Bewohner und potentiellen Bauherren des Gebiets weitergegeben. Wie mit Email vom 12.09.2025 vom WWA Donauwörth bestätigt, kann deshalb auf die empfohlene Risikobeurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet werden.

1.1.1

Wie oben bereits dargestellt ist auch künftig für sämtliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen dieser Verfahren können dann auch mögliche Auswirkungen des jeweiligen Bauvorhabens auf das Gewässer der Friedberger Ach bzw. deren Unterhalt berücksichtigt und abgehandelt werden.

Ihren Hinweis zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Friedberger Ach, haben wir dankend aufgenommen. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 und die in diesem Zusammenhang getroffenen Regelungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Zugänglichkeit der Friedberger Ach und den diesbezüglichen Gewässerunterhalt. Eventuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit werden von der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes nicht tangiert und gestalten sich durch die vielen unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ wurde eine Offenlegung der Friedberger Ach und die Schaffung eines

dass im Falle des Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht geflutet werden.

1.1.2

Die Friedberger Ach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60 m - Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans: Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Friedberger Ach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (nach Rechtsverordnung der Regierung vom Schwaben vom 26.11.1999). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch zeitweise sehr hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Stadt Friedberg sind die hohen Grundwasserstände dort bekannt. Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen den Bauherren, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, dass die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen

Quartiersplatzes diskutiert. Entsprechende Maßnahmen und Möglichkeiten werden zum gegebenen Zeitpunkt geprüft/durchgeführt. Die wesentlichen Hinweise zum oberirdischen Gewässer der Friedberger Ach wurden unter Kapitel 4.7 in den textlichen Hinweisen im Textteil zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

1.1.2

Der 60m-Bereich entlang des Gewässers der Friedberger Ach wird in der Planzeichnung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 nachrichtlich dargestellt. Zudem wird der Hinweis zu künftigen Anlagen innerhalb des 60m-Bereichs entlang der Friedberger Ach als textlicher Hinweis im Textteil zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 redaktionell ergänzt.

1.2

Die seitens des Wasserwirtschaftsamtes zur Thematik „Grundwasser“ vorgebrachten Vorschläge zu Festsetzungen und Hinweisen wurden mit den im einfachen Bebauungsplan Nr. 103 hierzu bereits enthaltenen textlichen Hinweisen nochmals inhaltlich abgeglichen und soweit erforderlich im Textteil zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 redaktionell ergänzt und konkretisiert. Das eine Aufnahme in die Hinweise ausreichend ist, wurde vom Wasserwirtschaftsamt mit Email vom 12.09.2025 bestätigt. Unabhängig davon ist die Thematik „hoch anstehendes Grundwasser“ von dem

Verfahren zu behandeln. Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (*Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen*)

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Baugrundgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. „Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“ „Sind

jeweiligen Bauherrn im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Nachdem für den überplanten Bereich des Stadtgebietes Friedberg keine konkreten Erkenntnisse über die tatsächlichen Grundwasserstände vorliegen, ist auch keine Kennzeichnung der Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser möglich.

Wie eingangs bereits dargelegt, kann die Stadt zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 noch nicht abschätzen, auf welchen Grundstücken in den kommenden Jahren tatsächlich eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung stattfindet und welche Nutzungs- / Gebäudestrukturen dabei letztendlich konkret umgesetzt werden. Eine vertiefende Abhandlung der wasserrechtlichen Belange ist auf Ebene des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 demzufolge noch nicht möglich.

im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasser-absenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“ „Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebs-sichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“ „In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

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

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23

Stellungnahme vom 31.07.2025 (Az.: P-2025-3311-1_S2)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 103 „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ in Friedberg, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Denkmäler sind mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. [...]

3 Baudenkmäler:

D-7-71-130-105, Unterm Berg 1. Bauernhaus

D-7-71-130-2, Achstraße 25. Bürgerhaus

D-7-71-130-1, Stadtbefestigung

1 Ensemble:

E-7-71-130-1, Ensemble Altstadt Friedberg

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Umgriffes des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden, so dass keine Kennzeichnung in der Planzeichnung erforderlich ist. Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Baudenkmäler (u. a. Bauernhaus, Stadtbefestigung etc.) sowie Bodendenkmäler (u. a. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg etc.) werden von der Planung nicht tangiert. In der Begründung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 wird die denkmalrechtliche Situation auch nochmals entsprechend dargelegt und auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

Zudem ist bei dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches

Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 103 ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange: Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Im Zuge dieser nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird dann auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nochmals konkret zum jeweiligen Vorhaben beteiligt.

7. IHK Schwaben

Stellungnahme vom 14.08.2025

Der geplante Bebauungsplan dient der Sicherung des Gebietscharakters und soll damit Bestandssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe erwirken. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Eine Überprägung des Gebietes mit Wohnnutzungen wird langfristig zu Konflikten, erfahrungsgemäß wegen der Lärmsituation, führen und sich nachteilig auf ansässige Betriebe auswirken. Wir regen zudem an zu prüfen, ob die Wohnnutzung künftig an gewerbliche Nutzungen gekoppelt werden könnten, um den Gebietscharakter zu stärken. Zum Beispiel

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 sollen insbesondere die bestehenden Nutzungen gesichert und eine langfristige Beibehaltung einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem überplanten Areal im Westen des Siedlungsgebietes von Friedberg gewährleistet werden. Nachdem es sich beim Plangebiet um eine Überplanung eines Teils des historisch gewachsenen

Datum:

07.10.2025

wäre denkbar, Wohnen künftig auf Betriebsleiterwohnen einzuschränken oder eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss festzusetzen. Diese Regelungen würden selbstverständlich nicht Bestandsschutz der bestehenden reinen Wohnnutzungen angreifen, aber für bei künftige Modernisierungsvorhaben den gewerblichen Charakter des Gebietes sichern.

Darüber hinaus ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen aus Sicht der IHK Schwaben unter Berücksichtigung der baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine weiteren Anmerkungen zu den vorgelegten Planunterlagen.

Siedlungsgebietes und keine Neuplanung auf der sog. „grünen Wiese“ handelt, ist eine weitergehende Einschränkung der Wohnnutzung im vorliegenden Fall nicht gewünscht. Für die überwiegend privaten Grundstücke würde ein derartiges Vorgehen einen wesentlichen Eingriff in privates Eigentum und damit ggf. auch eine Wertminderung überplanter Grundstücke bedeuten.

Mit dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ ist für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Wie bei einer reinen Entwicklung nach § 34 BauGB muss im Rahmen dieses nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens von jedem Bauherrn der Nachweis erbracht werden, dass sein Vorhaben mit der Umgebungsbebauung verträglich ist und diese nicht einschränkt. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 ist demzufolge nicht erforderlich.