



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Planstand Auslegung: Vorentwurf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 2. April 2024 bis 3. Mai 2024
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 2. April 2024 bis 3. Mai 2024

1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- Bayerischer Bauernverband Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Gemeinde Affing
- Kreisheimatpfleger
- LBV Aichach-Friedberg
- Mecom-Netzservice GmbH
- Polizeiinspektion Friedberg
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung, Schreiben vom 30.04.2024
- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 12. April 2024
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 8. April 2024
- bayernets GmbH, München, Schreiben vom 3. April 2024
- Gemeinde Dasing, Schreiben vom 5. April 2024
- Gemeinde Obergriesbach, Schreiben vom 9. April 2024
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat, Schreiben vom 3. Mai 2024
- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 11. April 2024
- Stadt Augsburg, Schreiben vom 23. April 2024
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, Augsburg, Schreiben vom 2. Mai 2024
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 8. Mai 2024
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf, Schreiben vom 27. Juni 2024



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
 Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

3 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

3.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aichach, Schreiben vom 22. April 2024 mit Ergänzung vom 30. April 2024

	<p>Beschlussvorschlag 1:</p>
<p>Stellungnahme vom 30.04.2024 (Nachtrag zur Stellungnahme vom 22.04.2024):</p> <p>Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine übertragene Baulandumlegung auf das ADBV Aichach vorgesehen. Deswegen fand am 29.04.2024 eine Anhörungsversammlung mit allen Beteiligten statt, in dem das Verfahren vorgestellt wurde.</p> <p>Folgende Problematik wurde festgestellt:</p> <p>1. Grundstücksgrößen Im nördlichen Bereich sind die vorgesehenen Bauplätze sehr groß. In §59 BauGB sind die Grundsätze der Zuteilung aufgeführt. Darin steht, die Grundstücke sollen in gleicher oder gleichwertiger Lage entsprechend den errechneten Anteilen zugeteilt werden. Dieser Grundsatz ist im nördlichen Bereich mit der bisherigen Planung nicht möglich, da die zu verteilenden Grundstücke sehr groß sind und die Einwurfsgrundstücke in diesem Bereich eine im Verhältnis kleinere Fläche haben. Von Seiten des ADBV wird deshalb dringendst empfohlen auch im nördlichen Teil kleinere Flurstücke zu schaffen, damit diese wichtigen Grundsätze der Umlegung gewahrt werden können. (evtl. können aus Platz 4+5 drei Bauplätze geschaffen werden)</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und aus den im Vorentwurf geplanten Bauplätzen 4 und 5 werden durch Neuaufteilung der Fläche und Erweiterung des Baufensters drei Bauplätze generiert. Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 2:</p>
<p>2. Spielplatz Ist bei 12 vorgesehenen Bauplätzen ein Spielplatz wirklich notwendig? Diese Spielplatzfläche ist als öffentliche Fläche nach §55 Abs.2 BauGB aus der Umlegungsmasse auszuscheiden um die Verteilungsmasse berechnen zu können. Sie ist somit von</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg sieht zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds eine begrünte öffentliche Grünfläche als Spiel- und Treffplatz vor,</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

allen Beteiligten anteilmäßig in der Werteberechnung zu tragen. Bei nur 12 Bauplätzen erscheint uns dies nicht verhältnismäßig. Deshalb wird das ADBV, falls der Spielplatz bleibt, prüfen, ob im Umlegungsverfahren §55 Abs.5 anzuwenden ist, da diese Spielplatzfläche bei nur 12 geplanten Bauplätzen evtl. nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen.

die neben der Durchgrünung des Plangebietes das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden soll. Entsprechend wird im Zuge der fortgesetzten Planung die Zweckbestimmung allgemeiner als „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ vorgesehen. An der Fläche wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.

Beschlussvorschlag 3:

3. Bauplatz 12 Die Schwierigkeit über die Verteilung von Bauplatz Nr. 12 siehe Stellungnahme v. 22.04.2024 wurde in der Aufklärungsversammlung durch entsprechende Rückmeldung der Beteiligten bestätigt.

Wir bitten sie diese Punkte in ihrem weiteren Vorgehen zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 22.04.2024

Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung besteht von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach grundsätzlich keine Bedenken. Da für die Umsetzung des Bebauungsplans eine übertragene Baulandumlegung auf das ADBV Aichach vorgesehen ist, möchte ich anmerken, dass wir die Verteilung von Bauplatz Nr. 12 an die Beteiligten schwierig sehen. Durch das sehr nach Süden gerückte Baufenster und durch die öffentliche Grünfläche mit Baum im Nordwesten ist die Form und Bebaubarkeit von diesem Bauplatz sehr eingeschränkt und wahrscheinlich deshalb nicht ideal zum Verteilen an die Beteiligten.

Der Bauplatz 12 umfasst im Vorentwurf eine Fläche von ca. 580 m² und ist somit grundsätzlich städtebaulich für ein Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage geeignet. Um jedoch die bauliche Nutzung dieser Fläche zu optimieren, wird die geplante öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung in diesem Bereich zurückgenommen und als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Um die Bebauungsoptionen zu erhöhen, wird das Baufenster für Bauplatz 12 unter Einbeziehung der Fläche für Garagen/Carports vergrößert und neben Einzelhäusern die Möglichkeit für die Realisierung eines Doppelhauses gegeben.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 29. April 2024

<p><u>Forstliche Belange</u></p> <p>Im Norden der überplanten Fläche schließt Wald an (Fl.-Nr. 378 Gmkg. Stätzling). Insoweit ist die untere Forstbehörde sachlich und fachlich zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Die Fl.-Nr. 378 ist nach Norden hin abschüssig. Der Wald besteht aus Edellaubbäumen (Bergahorn, Kirsche, Linde), Birken und Weiden sowie zahlreichen unterständigen Eiben. Laut Standorterkundung stehen die Bäume auf lehmigem, gut durchwurzelbarem Boden, der sie gut mit Wasser und Nährstoffen versorgt. Die tief wurzelnden Bäume bilden einen stabilen Wald, sie erreichen allerdings auch Endhöhen von 30 Metern und darüber.</p> <p>Es empfiehlt sich, auch von stabileren Wäldern einen Sicherheitsabstand einzuhalten. Dies vor allem aufgrund der zunehmenden Häufigkeit und Stärke von Sturmereignissen. Als angemessen halten wir aufgrund von Lage, Exposition und zu erwartender Endhöhe der Bäume einen Abstand der Wohnbebauung von mind. 20 Metern.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht benachbart zur Waldfläche zunächst eine Ausgleichsfläche vor. Im Anschluss daran, bis zum Beginn des Baufensters, kann eine Garage bzw. ein Carport errichtet werden. Das ist ein Gebäude(teil), der keinen dauerhaften Aufenthalt von Personen erwarten lässt. Bei Sturm oder anderer extremer Witterung ist der Aufenthalt von Menschen hier nicht zu erwarten. Ausgleichsfläche und Pufferfläche (Garage/Carport/Garten) weisen zusammen einen Abstand von ca. 20 Metern zum Waldrand (= Grundstücksgrenze) auf. Damit sind forstfachliche Forderungen erfüllt, die Planung ist aus unserer Sicht genehmigungsfähig.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 4:</i></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die forstfachlichen Forderungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung erfüllt.</p> <p>Die Anregungen in Bezug auf den höheren Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und auf die Empfehlung zum Abschluss eines privatrechtlichen Vertrags zwischen Bauherrn und Waldbesitzer wird zur Kenntnis genommen und informationshalber in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die unmittelbar am Wald gelegene Ausgleichsfläche wird zukünftig im Eigentum der Stadt Friedberg sein. Die Stadt Friedberg wird entsprechend Kontakt mit dem Waldbesitzer aufnehmen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein privatrechtlicher Vertrag vorliegend kein planungsrechtlicher Gegenstand des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ist.</p>
--	---



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Aufgrund der aktuellen Höhe des Waldes liegt keine akute Gefahr vor. Trotz des Sicherheitsabstands obliegt der Eigentümerin mit zunehmender Baumhöhe der benachbarten Waldfläche eine erhöhte Sorgfaltspflicht zur Verkehrssicherung im Vergleich mit dem jetzigen Zustand (potenzielle Gefährdung für das entstehende Gebäude und deren Bewohner). Auch wird die Baumfällung aufwändiger, da sie keinesfalls in Richtung der Bebauung stattfinden darf. Dieser höhere Aufwand bei der Waldbewirtschaftung sollte im Vorfeld mit der Eigentümerin geklärt werden. Wir empfehlen, einen privatrechtlichen Vertrag zwischen Bauherrn und Waldbesitzer abzuschließen.

Landwirtschaftliche Belange

1. Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den dauerhaften Verlust von ca. 1,1 ha Acker- und Grünlandflächen und 2300 m² Ausgleichsfläche betroffen.

2. Die Bodenart wurde in der Bodenschätzung als Sand/Lehm bzw. sandiger Lehm eingestuft und mit 44 bis 56 Bodenpunkten bewertet. Diese Bodenart ist für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet.

3. erschwerte Zuwegung zu den östlich des Wohngebiets gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die Zuwegung im nördlichen Bereich erfolgt über den Feldweg Fl. Nr. 369. Es handelt sich um einen geteerten Radweg. Diese Zuwegung ist sehr wichtig und sollte daher auch als Wirtschaftsweg ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag 5:

Zu 1.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung bereits Wohnbauflächen dar. Die grundsätzliche Entscheidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen ist demnach bereits planerisch seitens der Stadt Friedberg vor Jahren vorbereitet worden. Aufgrund der Lage zwischen den im Landesentwicklungsprogramm dargestellten Metropolen Augsburg und München im Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Wohnungsknappheit wird auch durch die Bestimmung der Stadt Friedberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau 2023) verdeutlicht. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (vorbereitende



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Die Zuwegung von Süden auf die Flurnummern 413, 400, 350 u.s.w. erfolgt bereits jetzt durch das Wohngebiet mit der sehr engen Kurvenführung über die Beilingerstraße, Bgm.-Mair-Straße und einen schmalen Weg mit der Flurnummer 341/41. Diese Zuwegung ist derzeit nur nutzbar, da einige Baugrundstücke noch nicht bebaut sind und die Freiflächen teilweise überfahren werden können. Sobald die Grundstücke bebaut werden, entfällt diese Zuwegung.

Jedes Grundstück benötigt eine Zuwegung!

Die Wegeführung muss daher dringend mit den Landwirten abgestimmt werden, die die Flächen östlich des Wohngebiets bewirtschaften.

Die Zuwegung darf durch ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden.

Bauleitplanung) wird vorliegendes Baugebiet planungsrechtlich entwickelt. Die Stadt Friedberg gewichtet die Schaffung von Wohnraum höher als den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Zu 2.

Gemäß Übersichtsbodenkarte aus dem Umweltatlas Bayern handelt es sich im Plangebiet vorwiegend um fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Die natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland) wird mit Klasse 2 (gering) (Spanne 28-40 Bodenschätzung) im Plangebiet angegeben. Erst die südlich angrenzenden Flächen weisen eine Spanne der Bodenschätzung von 41–60 auf. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen entsprechend bei den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Zu 3.

Die Widmung eines Weges ist grundsätzlich kein planungsrechtlicher Inhalt eines Bebauungsplans. Zudem befindet sich der Feldweg Fl. Nr. 369 außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs. Die Wegeverbindung nach Haberskrich wird weiterhin bestehen bleiben. Die Anregung der Widmung dieses Weges wird an die zuständige Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung weitergegeben.



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten landwirtschaftlichen Grundstücke Flur-Nr. 413, 400 und 350 grenzen nicht an den vorliegenden Bebauungsplan an und werden auch gegenwärtig nicht über dieses Gebiet verkehrlich erschlossen. Der geschilderte Sachverhalt betrifft den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße.</p> <p>Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren werden für die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entsprechende Wirtschaftswege zur verkehrlichen Erschließung mit einer Breite von 4,3 m berücksichtigt (3 m Fahrbahn + Bankett). Westlich angrenzend an die Wirtschaftswege werden öffentliche Grünflächen geplant. Alle bisher erschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten durch die Wirtschaftswege auch weiterhin eine Möglichkeit der Erschließung. Planänderungen im vorliegenden Planverfahren sind aufgrund der vorgebrachten Anregungen nicht erforderlich.</p>
--	--

3.3 Landratsamt Aichach Friedberg, Immissionsschutz, Aichach, Schreiben vom 10. April 2024

	Beschlussvorschlag 6:
<p>Konflikt Umgebungslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten:</p> <p>In der Satzung wird in den Hinweisen unter Nr. 5 im Unterpunkt „Luftwärmepumpen“ auf die Empfehlungen des Bayr. LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige</p>	<p>Die Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde werden aufgenommen und Ziff. 5 unter den Hinweisen entsprechend angepasst. Die Bezeichnung der Ziffer wird von „Wärmepumpen-Systeme“ in „Stationäre Geräte (wie z.B.</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Nachbarschaft" (2018) verwiesen. Diese wurden vom LfU zurückgezogen. Nach wie vor gibt es auf der Web-Site des LfU unter „Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen“ wichtige Hinweise und Empfehlungen.

Inzwischen gibt es den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“, der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz herausgegeben wurde. Dieser LAI-Leitfaden kann in Verbindung mit einem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalts genutzt werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt den Unterpunkt inhaltlich zu ändern, z.B. Stationäre Geräte (wie z.B. Wärmepumpen, Kühl-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen)

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt. Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

Wärmepumpen, Kühl-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen)“ geändert. Der Verweis auf die überholten Empfehlungen wird mit Verweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (2023) aktualisiert.

3.4 Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisjugendamt, Aichach, Schreiben vom 22. April 2024

	Beschlussvorschlag 7:
<p>Die Stadt Friedberg weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Stadt gedeckt werden vgl. Art. 5 BayKiBiG.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG bzw. Bereitstellung nach Art. 5 BayKiBiG zur Kenntnis. Entsprechend der im Zuge der zukünftigen Gebietsentwicklung abzusehenden</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Es wird empfohlen, diese städtebauliche Entwicklung vorausschauend in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

Bedarfsentwicklung wird die Stadt zu gegebener Zeit die örtliche Bedarfsplanung überprüfen und ggf. aktualisieren. Planänderungen sind nicht veranlasst.

3.5 Landratsamt Aichach-Friedberg, Kommunale Abfallentsorgung, Aichach, Schreiben vom 8. April 2024

In Absprache mit unserem zuständigen Entsorgungspartner bestehen aus Sicht der Abfallwirtschaft Einwände gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan. Dieser muss aus unserer Sicht zwingend geändert werden, da eine gefahrlose Abfallentsorgung nicht sichergestellt ist.

1. Die Straße ist zu schmal. Entgegenkommende Fahrzeuge können sich aufgrund der engen Straße nicht ohne Berührung passieren. Vor allem nicht im Kurvenbereich (Schleppkurve). Siehe Bild:

Beschlussvorschlag 8:

Die Anregungen in Bezug auf die kommunale Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Die Kurvenbereiche (ca. 0+030 bis 0+085) der Erschließungsstraße sind durch die Müllfahrzeuge befahrbar. Allerdings ist nicht durchgängig die Möglichkeit gegeben, diese im Begegnungsfall mit anderen Fahrzeugen (PKW) zu befahren. Im beiliegenden Schleppkurvenplan (Unterlage 16.1) ist die Fahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeugs im Kurvenbereich dargestellt. In Bereichen, wo ein Begegnen mit einem PKW möglich ist, wurden PKW-Schleppkurven ebenfalls dargestellt. Ein gegenseitiges Warten im Kurvenbereich ist daher erforderlich, wenn ein 3-achsiges Müllfahrzeug und ein PKW sich begegnen. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke im Plangebiet wird der Sachverhalt als verhältnismäßig eingestuft.

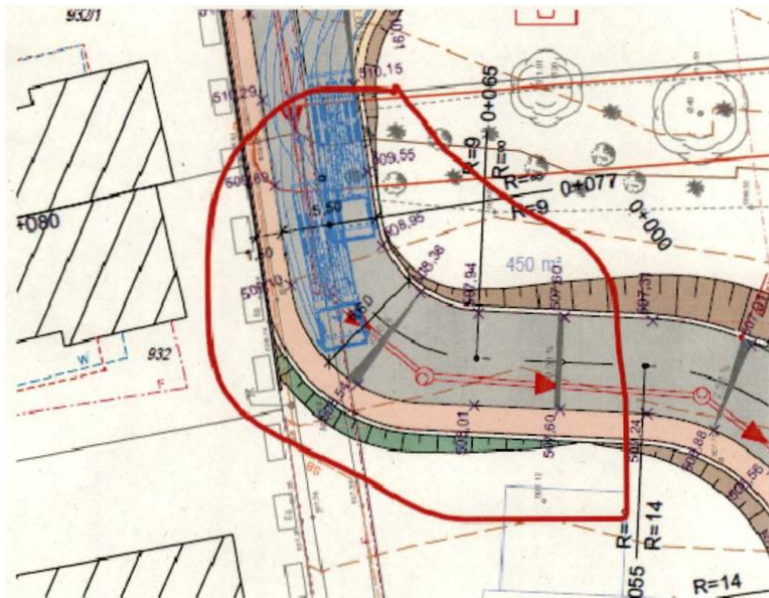
Im Bereich der Wendeanlage ist das Wenden der 3-achsigen Müllfahrzeuge mittels Zurückstoßen in die Straße A möglich. Der Wendevorgang ist ebenfalls im Schleppkurvenplan dargestellt.



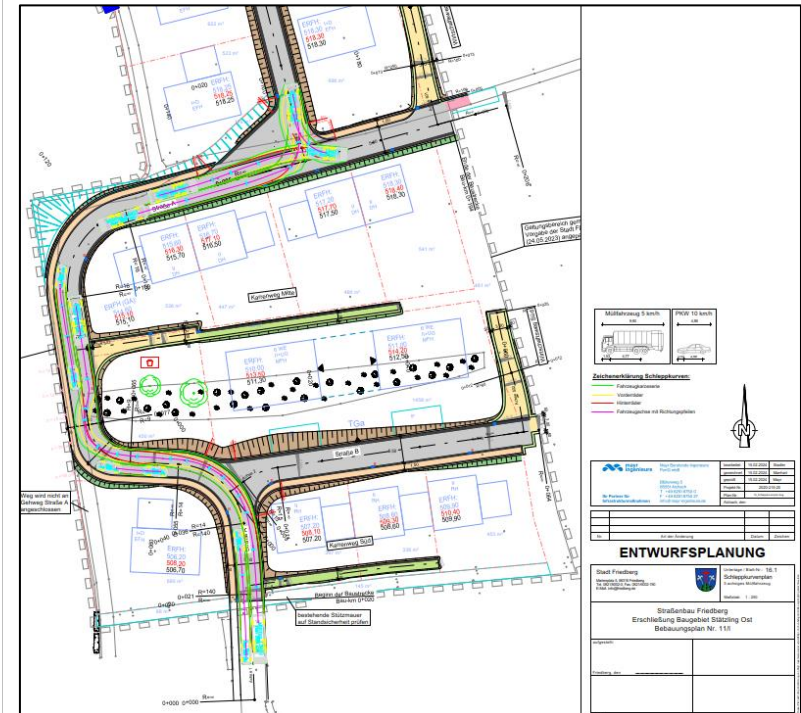
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros



2. Im nördlichen Teil besteht keine Möglichkeit, um das Fahrzeug zu wenden.
Der Radius (siehe Bild) ist zu klein.



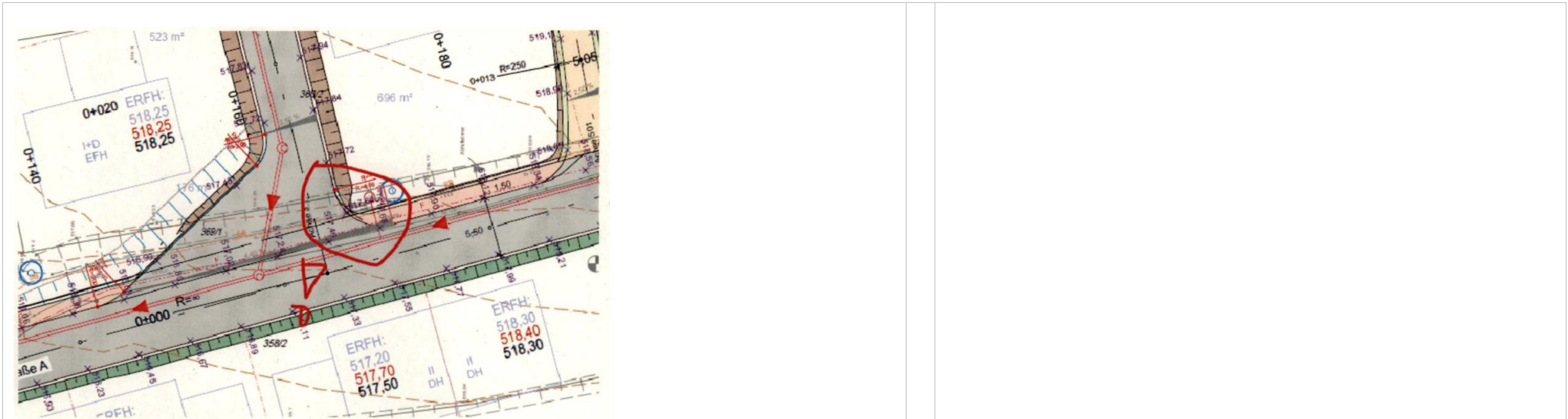
Der Sachverhalt wird zur Klarstellung in die Begründung aufgenommen.



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros



3.6 Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Bodenschutzbehörde, Aichach, Schreiben vom 23. April 2024

<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Der Hinweis auf S. 22 der Satzung sollte an § 6 Abs. 9 BBodSchV angepasst werden, insbesondere sollte die DIN 19639 ergänzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 9:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen und die Satzung bzgl. Ziff. 7 „Altlasten und vorsorgender Bodenschutz“ an § 6 Abs. 9 BBodSchV angepasst und um die DIN 19639 (baubegleitender Bodenschutz) ergänzt.</p>
--	--



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
 Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

3.7 Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde, Aichach, Schreiben vom 23. April 2024

	<p>Beschlussvorschlag 10:</p>
<p><u>Planungsfaktor</u></p> <p>Die Anwendung des Planungsfaktors wird im Umweltbericht nur sehr rudimentär beschrieben. Es wird dem Höchstwert von 20 % gerechnet, dies kann aus unserer Sicht nicht nachvollzogen werden. Es wird um detailliertere Informationen und um eine schlüssige Argumentation bzgl. der Höhe des Planungsfaktors gebeten. In der Regel kann der Höchstwert nur bei außerordentlich wenigen Maßnahmen anerkannt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird jedoch tabellarisch und textlich dargestellt, dass vorliegend ein Planungsfaktor von 0% - 5% im Zuge der Eingriffsermittlung berücksichtigt wurde und nicht der maximal mögliche Wert von 20 %. Hier muss es sich um eine Fehlinterpretation der Unterlagen handeln. Eine Änderung des angesetzten Planungsfaktors ist dementsprechend nicht erforderlich.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 11:</p>
<p><u>Ausgleichsfläche</u></p> <p>Auf der Fläche mit der Flurnummer 1252, Gmk. Wulfertshausen wird eine Hecke sowie artenreiches Grünland (G212) geplant. Das Grundstück ist schmal und länglich und befindet sich inmitten von weiteren intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Durch die starken Nährstoffeinflüsse der benachbarten Flächen ist die Wahrscheinlichkeit an dieser Stelle sehr gering, dass sich tatsächlich artenreiches Extensivgrünland ausbilden kann. In diesem Falle wäre der Eingriff nicht korrekt ausgeglichen. Daher wird empfohlen, ausschließlich eine Heckenstruktur anzupflanzen, da diese weitaus toleranter gegenüber nährstoffreichen Verhältnissen ist.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und anstatt der Entwicklung eines artenreichen Grünlands (G212) die Entwicklung eines extensiv genutzten artenarmen Grünlandes (G211) festgesetzt. Aufgrund der zu berücksichtigenden Abstandsflächen zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Abstandsfläche der Heckenstruktur zur Flurstücksgrenze beibehalten. Die Planunterlagen werden angepasst.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 12:</p>
<p><u>Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Bas. 3 BayNatSchG</u></p>	<p>Der Stadt Friedberg ist der Sachverhalt bekannt. Ein entsprechender Rodungsantrag wird seitens der Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg im weiteren Verlauf erfolgen.</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße
 Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
 Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

<p>Bevor die Hecke gerodet werden darf, ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dies ist bereits mit [REDACTED] von der Stadt Friedberg (Abteilung Tiefbau) vorbesprochen.</p>	
	<p>Beschlussvorschlag 13:</p>
<p><u>Pflege der Obstbäume</u></p> <p>Bayern hat in der Vergangenheit einen starken Rückgang von Streuobstwiesen erfahren. Es ist daher stets sehr begrüßenswert, wenn die Pflanzung neuer Streuobstbestände angestrebt wird. Im Gegensatz zu vielen anderen Baumarten bedarf es für Obstbäume jedoch ein gewisses Maß an Pflege. Es wird darum gebeten, ein Pflegekonzept für die Obstgehölze zu ergänzen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und ein Pflegekonzept mit Angaben zur Pflanzung und Etablierung sowie laufenden Pflege und Erhaltung für die Obstgehölze in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

3.8 LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg, Schreiben vom 23. April 2024

	<p>Beschlussvorschlag 14:</p>
<p>Gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße in der Fassung vom 12.03.2024 haben wir keine generellen Einwände.</p> <p>Die Stromversorgung für das Wohngebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem angrenzenden Ortsnetz erfolgen.</p> <p>Sollte ein höherer Leistungsbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Wohngebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In Rücksprache mit der LVN hat sich gezeigt, dass ein eventuell erforderlicher Neubau einer 20-kV-Trafostation auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsfläche sinnvoll ist. Entsprechend wird die textliche Festsetzung 7.1.3 in Bezug auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsfläche dahingehend ergänzt, dass auf dieser Fläche der Neubau einer 20-kV-Trafostation zulässig ist. Der Sachverhalt wird informationshalber in die Begründung übernommen.</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

3.9 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 2. Mai 2024

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Wir begrüßen die bereits enthaltenen Hinweise und Festsetzungen zu wasserwirtschaftlichen Aspekten.

Sonstige Hinweise für die Stadt, Planer und Bauherren:

- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:
[Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung \(bayern.de\)](#)
- Klimaanpassung vor Ort:
[Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen \(bayern.de\)](#)

Beschlussvorschlag 15:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

4 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

4.1 Einwender 1 Schreiben vom 2. Mai 2024

<p>Zuerst möchten wir uns bei Ihnen für das freundliche und sehr konstruktive Gespräch bei Ihnen bedanken. Auch dafür, dass Sie sich so schnell für uns Zeit genommen haben. Wir haben dadurch einen guten Eindruck gewinnen können.</p> <p>Wie besprochen wollen wir mit unseren Schreiben unsere Einsprüche, Bedenken und Sorgen fristgerecht vorbringen.</p> <p>Das Baugebiet über unserer nördlichen Grundstücksgrenze weist ein sehr starkes Gefälle auf. Wir haben in den letzten 6 Jahren einige Unwetter mit Starkregen erleben müssen. Das Niederschlagswasser, gerade bei länger anhaltendem Regen bzw. Starkregen ist sehr hoch. Nicht nur das Oberflächenwasser ist damit gemeint. Nein, auch das unterirdische Wasser.</p> <p>In unsere Bauphase des Pools, hat uns das unterirdische Wasser bei einem Unwetter so stark nach oben gedrückt, dass der Pool, mit 5 Tonnen Eigengewicht, ca. 50 cm. aus der Baugrube geschoben wurde.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheit ist in unserem Baugebiet sehr unterschiedlich und punktuell extrem abweichend. Je nach Grundstück weist dieser Sand- aber auch Lehm auf, was das Absickern extrem verschlechtert.</p> <p>Dies muss in dem weiteren Bebauungsplan unbedingt berücksichtigt werden. Ebenso muss gewährleistet sein, dass die direkten Grundstücke oberhalb zu der geplanten</p>	<p>Beschlussvorschlag 16:</p> <p>Die Stellungnahme vom 02. Mai 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um den Belang des abfließenden Oberflächenwassers hinreichend im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen, hat die Stadt Friedberg eine Starkregenmodellierung in Auftrag gegeben, um mögliche Oberflächenwasserüberflutungen im Bereich des geplanten Baugebietes zu ermitteln sowie die Auswirkungen auf den Bestand zu untersuchen.</p> <p>Entsprechend der Ergebnisse dieser Starkregenmodellierung und der daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes und der bestehenden Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser werden die Bebauungsplanunterlagen um Festsetzungen hinsichtlich z. B. notwendiger Verwallungen, Geländeangleichungen ergänzt. In die Begründung werden Angaben und Aussagen der Starkregenmodellierung aufgenommen.</p> <p>Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p>
---	--



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Zisterne eine entsprechende Drainage berücksichtigen, damit das Oberflächenwasser nicht ungehindert zu unseren Grundstücken runterlaufen kann.

Wie wir im Bebauungsplan erkennen konnten, ist aktuell, bei den direkt angrenzenden Häusern, eine zweigeschossige Bauweise angedacht. Wir erachten dies aufgrund des starken Gefälles als sehr hoch. In unserem Bebauungsplan durften wir aufgrund der Ortsrandbebauung nur 1 ½ Geschosse mit Giebeldach bauen.

Wenn die direkten Häuser davon befreit wären, würde dies eine starke Benachteiligung unsererseits nach sich ziehen. Daher erheben wir Einspruch und fordern die Stadt auf dies noch einmal zu überdenken.

Im ersten Bebauungsplanvorschlag von 2020 waren die Häuser mit 1 ½ Geschosse vorgesehen. In den Entwässerungsplänen ist dies auch noch so aufgeführt. Warum jetzt auf einmal diese Änderung?

Beschlussvorschlag 17:

Sowohl der vorliegend sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als auch der südlich angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan setzen zwei Vollgeschosse fest, wobei zusätzlich intern eine weitergehende Unterteilung hinsichtlich der Lage des zweiten Vollgeschosses (im Dachgeschoss oder nicht) erfolgt. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe umfasst grundsätzlich ein Maß von 9,0 m, entsprechend den Vorgaben des südlich angrenzenden Bebauungsplans. Lediglich das Maß der Wandhöhe variiert zwischen 4 und 6 m, wie es auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan grundsätzlich der Fall ist. Vorliegend wird in Teilbereichen eine höhere Wandhöhe auch im Randbereich zur freien Landschaft vorgesehen, um eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke zu erzielen. Auch wenn diese Regelung im südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan bereichsweise abweichend festgesetzt wurde, bedeutet dies nicht, dass diese Festsetzungen unverändert übernommen werden müssen. Die geplante Bebauung ist städtebaulich verträglich und die einzuhaltenden Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung implizieren aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit. Über die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung hinausgehend sind im Plangebiet die Regelungen der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg anzuwenden, welche einen größeren Abstand als die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung fordert.



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

	<p>Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden verhindert. Es werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und der eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Das planerische Gesamtkonzept wird gewahrt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag 18:</p>
<p>Ein weiterer Punkt sind die „3-5 reihige Hecke“ die im Bebauungsplan als Ortsrandeingrünung wieder gefordert wird. In unserem „alten Bebauungsplan wurde diese Hecke, nachdem bekannt wurde, dass ein neues Bebauungsgebiet entstehen wird, von Seiten der Stadt dies im Dialog revidiert. Daher haben wir eine normale Hecke gepflanzt. Aufgrund des hohen Gefälles wird als „Abfangen“ und „Aufschütten“ zum Nachbarn, aller Voraussicht nach, eine L-Beton-Steinmauer von Nöten sein. Eine derartig große Bepflanzung ist rein platztechnisch nicht mehr möglich und auch auf Dauer sehr schwer händelbar. Des Weiteren ist dies aus unserer Sicht auch nicht tragbar, eine nicht vorhandene notwendige Begrünung im neuen Bebauungsplan, auf die alten Bauherren zu übertragen. Dies stellt neben dem zweigeschossigen Haus, eine unmittelbare Benachteiligung unsererseits dar und wird so von uns nicht gutgeheißen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Übertragung einer Begrünung auf Flächen des südlich angrenzenden Baugebietes erfolgt. Es wurde im Vorentwurf im Grundsatz für den betreffenden schmalen Bereich nur das gültige Planungsrecht übernommen. Statt der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünung war hier eine dementsprechende Pflanzbindung vorgesehen. Zudem sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf in den Flächen mit Pflanzbindung eine mind. 2-reihige Hecke und keine 3-5 reihige Hecke vor. Aufgrund der durchgeführten Starkregenanalyse hat sich gezeigt, dass durch geeignete Maßnahmen nördlich des Änderungsgebietes die Entwässerungsmulde im gegenständlichen Planbereich im Süden des vorliegenden Geltungsbereichs entfallen kann. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst. Da zudem im Zuge der neuen Baugebietsentwicklung eine Ortsrandverlagerung erfolgt, ist die im südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung in diesem Bereich nicht mehr gegenständig und kann entfallen. Die Planunterlagen werden zusätzlich dahingehend geändert,</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

	<p>dass die Flächen für Pflanzbindung in diesem Bereich entfallen.</p>
<p>Zu guter Letzt haben wir noch zwei Anliegen.</p> <p>Zum einem befindet sich in unserem Teil des Baugebiet immer noch der Bauasphalt. Im oberen Bereich wurde Dieser durch eine ordentliche Asphaltierung behoben. Wann geschieht Dies endlich auch bei uns? Wir haben hier einen großen Nachteil durch den schlechten Belag und der Befahrung. Durch das neues Baugebiet befürchten wir nun, dass der Asphalt auch die nächsten Jahre nicht ordentlich befahrbar sein wird.</p> <p>Zum anderen erwähnten Sie, dass der Rad/ Gehweg, direkt westlich von uns, eventuell hinfällig werden wird. Sollte dies der Fall sein, bekunden wir unser Interesse an dem Teilstück in Höhe unseres Grundstückes.</p>	<p>Beschlussvorschlag 19:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber keine planungsrelevanten Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Die Deckschicht für das südlich gelegene Baugebiet wurde inzwischen hergestellt. Ihre Interessensbekundung für ein Teilstück des Rad-/Gehweges wurde der zuständigen Abteilung Liegenschaften weitergegeben.</p>

4.2 Einwender 2, Schreiben vom 29. April 2024

	<p>Beschlussvorschlag 20:</p>
<p>Da ich als Grundstückseigentümer direkt mit dem Ergebnis des Bebauungsplanes betroffen bin möchte ich zum Bebauungsplan Nr. 11/I östlicher Ortsrand des Stadtteils Stätzing meine Einwände einbringen.</p> <p>Thema Spielplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus meiner Sicht ist dieser in einem Gebiet mit ausschließlich Einfamilienhaus- bzw. Doppelhaus Bebauung nicht notwendig. Jedes Haus hat ausreichend eigene Fläche zur Verfügung damit die Kinder in einer sicheren 	<p>Die Stellungnahme vom 29. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Friedberg sieht zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds eine begrünte öffentliche Grünfläche als Spiel- und Treffplatz vor, die neben der Durchgrünung des Plangebietes das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden soll. Entsprechend wird im Zuge</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

<p>Umgebung spielen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn wie angedacht der Spielplatz für kleine Kinder angelegt werden soll können diese auch nicht alleine dort hin gehen und benötigen immer ein Elternteil oder eine Aufsichtsperson. Aber gerade diese Eltern bauen ja ein EFH um einen eigenen Garten zu haben um nicht immer mit Sack und Pack auf einen Spielplatz zu müssen. • Außerdem ist in unmittelbarer Nähe (Sedelfeldberg) ein erst neu sanierter großzügiger Spielplatz vorhanden (für Kleinkinder sowie für ältere Kinder geeignet.) • Sollten auf den Bauplätzen 10 und 11 zwei Mehrfamilienhäuser entstehen sollte der Eigentümer doch bitte für einen eigenen Spielplatz oder Grünfläche auf eigene Kosten sorgen, der geplante Spielplatz müsste von allen restlichen Grundstückseigentümer mitfinanziert werden was meiner Meinung nach in keinem Verhältnis steht • - Der Spielplatz geht zu Lasten aller anderen Grundstückseigentümer und es fällt mindestens 1 Bauplatz weg. • Wer trägt die Kosten für Erstellung und Unterhaltung? 	<p>der fortgesetzten Planung die Zweckbestimmung allgemeiner als „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ vorgesehen. An der Fläche wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.</p> <p>Grundsätzlich beinhaltet die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auch die Herstellung öffentlicher Spielplätze.</p>
<p>Thema Größe der Bauplätze 1-5:</p> <p>Warum müssen diese Grundstücke so groß sein? Mir als Grundstückseinleger mit einer Fläche von 879qm in diesem Gebiet würde nach Abzug Verkauf 1/3 an die Stadt Friedberg und dem weitem Flächenabzug von ca 27% gerade mal 427qm Bauplatzfläche verbleiben. Ich müsste, um dort bauen zu können immer mindestens 180qm Grund dazukaufen. Was bei einem Bodenrichtwert von aktuell 780€/qm einen Betrag von ca 140T€ ergibt. Ist für</p>	<p>Beschlussvorschlag 21:</p> <p>Grundsätzlich ist im Bereich der dargestellten Bauplätze 1-5 im Rahmen der festgesetzten Baufenster (Baugrenzen) eine freie Unterteilung der Baugrundstücke für Einzel- und auch Doppelhäuser möglich. Der Bebauungsplan stellt hier vorliegend lediglich einen Vorschlag der internen Unterteilung dar. Entsprechend der Anregung werden aus den zwei Bauplätzen 4 und 5 drei Bauplätze generiert. Das Bebauungsplangebiet</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

<p>mich finanziell nicht darstellbar, da ja dann noch die Kosten eines Hauses dazukommen. Selbst wenn ich anschließend verkaufen wollte ist es in der heutigen Zeit mit den gestiegenen Zinsen schwierig bis fast unmöglich ein Grundstück mit einer Fläche von 600-800qm zu verkaufen. Aus meiner beruflichen Erfahrung als Bankkaufmann mit Spezialgebiet Baufinanzierung sind so große Grundstücke für den Großteil der Familien finanziell nicht darstellbar. Wäre es nicht möglich aus diesen 5 Grundstücken 6 zu planen mit geringerer Fläche und somit auch geringeren Kosten. Oder kann die Bebauung nicht von EFH auf DHH in dem Bereich umgestellt werden, dann wären es mehr Grundstücke mit einer bezahlbaren Größe.</p>	<p>umfasst somit in Summe unterschiedliche Bauplatzgrößen für Jedermann.</p>
<p>Thema Bauplatz 12:</p>	<p>Beschlussvorschlag 22:</p>
<p>Der kleinste Bauplatz für eine EFH Bebauung wird noch verkleinert mit einer Grünfläche mit Baumbestand die in das Baugrundstück so ungünstig einschränkt das eine Bebauung aus meiner Sicht schwer macht.</p>	<p>Der Bauplatz 12 umfasst im Vorentwurf eine Fläche von ca. 580 m² und ist somit grundsätzlich städtebaulich für ein Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage geeignet. Um jedoch die bauliche Nutzung dieser Fläche zu optimieren, wird die geplante öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung in diesem Bereich zurückgenommen und als allgemeine Wohngebietsfläche festgesetzt. Um die Bebauungsoptionen zu erhöhen, wird das Baufenster für Bauplatz 12 unter Einbeziehung der Fläche für Garagen/Carports vergrößert und neben Einzelhäusern die Möglichkeit für die Realisierung eines Doppelhauses gegeben.</p>

4.3 Einwender 3, Schreiben vom 14. April 2024

<p>Gemäß Veröffentlichung vom 21.03.2024 mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 v. 12.03.2024 ist innerhalb der betreffenden Fläche ein Kinderspielplatz vorgesehen. Als</p>	<p>Beschlussvorschlag 23:</p>
<p></p>	<p>Die Stellungnahme vom 14. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Salouströs

Miteigentümer der Bebauungsplanfläche erhebe ich hiermit Einspruch gegen die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb dieser Fläche.

Begründung:

In Nähe des Bebauungsplangebiets befindet sich bereits ein Kinderspielplatz. In Relation zum übrigen Dorfgebiet wäre im betreffenden Areal eine unangemessene Verdichtung von Kinderspielplätzen gegeben, abgesehen der ungünstigen Ortsrandlage und in Anbetracht der heutigen enormen Kosten von bis zu ½ Mio. €.

Die Stadt Friedberg sieht zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds eine begrünte öffentliche Grünfläche als Spiel- und Treffplatz vor, die neben der Durchgrünung des Plangebietes das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden soll. Entsprechend wird im Zuge der fortgesetzten Planung die Zweckbestimmung allgemeiner als „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ vorgesehen. An der Fläche wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.

Beschlussvorschlag 24:

Zusätzlich erwarte ich eine Stellungnahme über die Verfahrensweise bzw. Behandlung

1. der vorhandenen (wertmindernden) Leitungsrechte im geplanten Bauplatz 12 und
2. die künftige Einstufung der umgesetzten, angelegten Flächen der „Ortseingrünung“ im Teilgeltungsbereich 1 (z. B. künftige Pflegezuständigkeit oder Wegfall, da kein Ortsrand mehr, etc.).

Zu 1.

Im Zuge der Baugebietsrealisierung erfolgt ein Rückbau des im Bereich des Baufeldes 12 gelegenen Geh- und Radweges einschließlich der im Weg verlaufenden Stromleitung bzgl. der Beleuchtung. Die Leitungsrechte erlöschen entsprechend.

Zu 2.

Im sog. Teilgeltungsbereich 1 entfällt die hier ursprünglich festgesetzte Ortsrandeingrünung aufgrund ihrer Verlagerung durch die Entwicklung des neuen Baugebietes einschließlich der in diesem Bereich festgesetzten Entwässerungsmulde. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Die Flächen verbleiben als private Grundstücksflächen.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

4.4 Einwender 4, Schreiben vom 1. Mai 2024

<p>Unter Bezugnahme auf den vorgestellten Bebauungsplan teile ich mit, dass ich nicht damit einverstanden bin, dass in dem Baugebiet ein Kinderspielplatz untergebracht wird.</p> <p>Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass der Spielplatz auch nicht vorgeschrieben sei.</p> <p>Das Gebiet wird hier in seiner Nutzung erheblich eingeschränkt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem vergleichsweise kleinen Gebiet ein Kinderspielplatz untergebracht werden soll während im vorangegangenen Bebauungsplan mit weit mehr Wohneinheiten (ich denke ca. 30 Plätze bzw. Häuser) kein Spielplatz vonnöten war. Ferner ist in der Nähe bereits ein Spielplatz vorhanden.</p> <p>In diesem Baugebiet, sowie in dem vorangegangene Baugebiet, das mit dieser Maßnahme nur erweitert wird, sind keine großen Wohnblöcke vorhanden, es sind alles Einzelhäuser bzw. u.U. Doppelhäuser die alle einen Garten haben.</p>	<p>Beschlussvorschlag 25:</p> <p>Die Stellungnahme vom 01. Mai 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Friedberg sieht zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds eine begrünte öffentliche Grünfläche als Spiel- und Treffplatz vor, die neben der Durchgrünung des Plangebietes das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden soll. Entsprechend wird im Zuge der fortgesetzten Planung die Zweckbestimmung allgemeiner als „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ vorgesehen. An der Fläche wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.</p>
---	--

4.5 Einwender 5, Schreiben vom 29. April 2024

<p>Vielen Dank, dass Sie sich vergangen Freitag die Zeit genommen haben mit uns einige Punkte zur Erweiterung des Bebauungsplanes persönlich zu besprechen. Ergänzend dazu möchten wir zum oben genannten Vorentwurf inkl. der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Anlagen folgende Punkte einbringen.</p> <p>Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes</p>	<p>Beschlussvorschlag 26:</p> <p>Die Stellungnahme vom 29. April wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der beschriebenen Änderung des Geltungsbereiches handelt es sich um eine kleine Änderung im Osten des Teilgeltungsbereiches 1, welcher aufgrund der vorbereitenden</p>
---	---



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Ihrem Anschreiben vom 18.03.2024 sowie der Bekanntmachung entnehmen wir, dass der Geltungsbereich für den Teilgeltungsbereich 1 geändert wurde, sodass der vorhandene Entwässerungsgraben Teil des neuen Bebauungsplans wird.

- Welchen Teil unseres Grundstücks betrifft dies genau? Wurden Messpunkte festgelegt?
- Wir widersprechen, dass Teile unseres Grundstückes so einfach Bestandteil eines neuen Bebauungsplans werden.

Vermessungsarbeiten der landwirtschaftlichen Grundstücke nötig wurde. Der gegenständliche Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung umfasst auch den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 11/I festgesetzten nördlichen Ortsrandeingrünung. Dieser war bereits im Änderungsbeschluss zur 1. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplanes vom 20.11.2019 im Geltungsbereich inbegriffen.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit hat die Stadt gem. § 1 Abs. 2 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies kann auch Flächen oder Teilflächen bereits bebauter Grundstücke umfassen.

Beschlussvorschlag 27:

Mulde/Entwässerungsgraben

Außerdem entnehmen wir Teil B (Textliche Festsetzungen), dass gemäß Punkt 7.3.3 die Entwässerungsmulde auf Grundlage des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I erhalten werden muss.

Wir haben damals unter Annahme der Ortsrandbebauung das Grundstück erworben. Uns wurde mitgeteilt, dass der Graben bei Erschließung eines Baugebietes oberhalb unseres Grundstücks begradigt werden kann und wir diesen gemäß unserer Bedürfnisse nutzen können. Im persönlichen Gespräch haben Sie uns mitgeteilt, dass abweichend von der textlichen Festsetzung der Graben keinem Zweck mehr dient und aufgelöst werden kann.

- Wir bitten Sie uns schriftlich zu bestätigen, dass der Entwässerungsgraben im Rahmen der neuen Bebauung entfällt und die Grundschuld aufgelöst wird.

Im sog. Teilgeltungsbereich 1 entfällt die hier ursprünglich festgesetzte Ortsrandeingrünung aufgrund ihrer Verlagerung durch die Entwicklung des neuen Baugebietes einschließlich der in diesem Bereich festgesetzten Entwässerungsmulde. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Die Flächen verbleiben als private Grundstücksflächen. Aufgrund der Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße ist die Aufnahme dieser Teilfläche in den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich. Der Hinweis, dass die vorhandenen L-Steine keine Funktion übernehmen, wird bei der Ausführungsplanung beachtet. Die Grünflächenplanung, Entwässerung und das



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung suggeriert, dass bereits Stützmauern, welche den bebauten Hang oberhalb abfangen auf unserem Grundstück vorhanden sind. Diese L-Steine wurden seinerzeit lediglich zur Erstellung des Entwässerungsgrabens von uns und auf unsere Kosten errichtet. Diese unterliegen keiner Statik und wurden auch nicht unter Berücksichtigung einer eventuellen Bebauung oberhalb erstellt.

- Demnach können diese Stützmauern keine offizielle Funktion hinsichtlich Geländearbeiten übernehmen.
- Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sollte die Entwässerung sowie Grünflächenplanung unter Berücksichtigung aller Umweltaspekte auch auf den Flächen des neuen Baugebietes stattfinden.

Gelände des neuen Plangebietes werden unabhängig der südlich angrenzenden Bauflächen gesichert.

Bedenken Hanglage

Wir möchten hiermit ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Topographie dieses Baugebietes eine besondere Berücksichtigung genießen sollte. Der Bau einer Tiefgarage belastet den Hang zusätzlich. Der Umweltbericht selbst weist auf eine hohe Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche hin.

Beschlussvorschlag 28:

Die Anregung zur besonderen Berücksichtigung der Hanglage und zur zusätzlichen Belastung des Hanges durch Tiefgaragen wird zur Kenntnis genommen. Die Planung lässt Tiefgaragen im Grundsatz zu; ihre konkrete Ausführung hat jedoch die Anforderungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, insbesondere zur Standsicherheit, zum Schutz des Bodens und zur Entwässerung, einzuhalten. Diese Aspekte werden im bauaufsichtlichen Verfahren im Einzelnen geprüft. Aus städtebaulicher Sicht ist ein genereller Ausschluss von Tiefgaragen im Plangebiet nicht erforderlich.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

<p>Ortsrandbebauung</p> <p>Unser Grundstück unterlag den Vorgaben für eine Ortsrandbebauung. Neben der Erstattung eines Entwässerungsgrabens auf unserem Grundstück gab es strengste Vorgaben hinsichtlich Dachform, Firstausrichtung, Dachneigung und Geschossflächenzahl. Diese werden im neuen Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt. Nicht einmal die Grundstücke, welche am Ortsrand liegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufgrund des neuen Bebauungsplans sollten spätestens jetzt die Vorgaben hinsichtlich Ortsrandbebauung und somit des Erdwässerungsgrabens sowie der Ortsrandbegrünung für unser Grundstück aufgehoben werden. 	<p>Beschlussvorschlag 29:</p> <p>Der neue Bebauungsplan schafft ein modernes Wohngebiet mit angepassten Festsetzungen, die mehr Bebauungsoptionen (z. B. begrüntes Flachdach) ermöglichen und nicht mehr zeitgemäße Einschränkungen (z. B. strenge Satteldachneigung) überwindet. Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Entwässerungsmulde entfallen im Süden des Plangebiets.</p>
<p>Erschließungskosten</p> <p>Im persönlichen Gespräch haben Sie uns mitgeteilt, dass diese bereits über ein Umlageverfahren beim Erwerb unseres Grundstückes beglichen wurden. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass wir für keine weiteren Erschließungskosten, auch nicht für das neue Baugebiet, belangt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wir bitten Sie dies schriftlich zu bestätigen. 	<p>Beschlussvorschlag 30:</p> <p>Dieser Sachverhalt betrifft nicht Planungsinhalte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens. Gemäß vorliegenden Informationen und nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch nicht mit weiteren Erschließungskosten für den Einwender 5 zu rechnen.</p>



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

<p>Einheimischen Modell</p> <p>Im bestehenden Neubaugebiet sind rund 14 Grundstücke noch unbebaut. Mir erschließt es sich nicht, warum jetzt ein weiteres Gebiet erschlossen werden soll. Ist tatsächlich damit zu rechnen, dass die einzelnen Grundstücke auch zeitnah bebaut werden. insbesondere die größeren Grundstücke wird sich aufgrund der aktuellen Zinslage und gestiegen Baukosten kaum jemand leisten können.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wir bitten dies für das einheimische Modell zu berücksichtigen. Sie haben uns im Gespräch mitgeteilt, dass Sie noch keine Aufteilung kennen. Vielleicht könnten Sie uns bei Zeiten mitteilen, wie viele und weiche Grundstücke im einheimischen Modell vergeben werden? 	<p>Beschlussvorschlag 31:</p> <p>Trotz unbebauter Grundstücke im Bestand rechtfertigt der nachgewiesene Wohnraumbedarf die Neuerschließung des Baugebietes, ergänzt durch Baupflichten in städtebaulichen Verträgen für städtische Parzellen im Einheimischen Modell. Die Grundstücksaufteilung wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens noch verhandelt.</p>
<p>Zeithorizont</p> <p>Mündlich haben Sie uns schon einen groben Abriss zum Zeithorizont gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufgrund der Stellungnahmen zum Vorentwurf, können Sie nun genauer abschätzen, wann mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu rechnen ist? 	<p>Beschlussvorschlag 32:</p> <p>Dieser Sachverhalt betrifft keine Planungsinhalte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.</p>



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I, Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße

Stand: 24. März 2026

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

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

4.6 Einwender 6, Schreiben vom 2. Mai 2024

<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein.</p> <p>Insbesondere geht es um den geplanten Kinderspielplatz in der Mitte des Baugebiets (westlich von Bauplatz 10) mit einem großen Baum auf einem möglichen Bauplatz.</p> <p>Es stellt sich generell die Frage, ob dieser zwingend erforderlich ist, da es in der Nähe bereits einen gibt. Ferner besteht die Möglichkeit den Spielplatz nach Norden zu verlegen. Hier sind bereits genügend Bäume vorhanden. In Verbindung mit regelmäßiger Revision durch einen Förster könnten eventuelle Gefahren durch herabstürzende Baumteile ausgeschlossen werden. Die Kosten hierfür wären sicherlich überschaubar.</p> <p>Nach meiner persönlichen Einschätzung gibt es in der Planung zu viele Verkehrsflächen und Eingrünungen.</p> <p>Ich bitte Sie die angesprochenen Punkte zu überprüfen und nach Möglichkeit in der Planung zu verwirklichen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 33:</p> <p>Die Stellungnahme vom 2. Mai 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Norden des Plangebiets angrenzend an den Wald soll eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche und Abstand zum privaten Wald dienen. Die Stadt Friedberg sieht zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds eine begrünte öffentliche Grünfläche als Spiel- und Treffplatz vor, die neben der Durchgrünung des Plangebietes das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen aller Generationen gerecht werden soll. Entsprechend wird im Zuge der fortgesetzten Planung die Zweckbestimmung allgemeiner als „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ vorgesehen. An der Fläche wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.</p> <p>Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind bereits entsprechend der zu berücksichtigten Erfordernisse (Begegnungsverkehr, Wendemöglichkeit, starkes Gefälle, Erreichbarkeit landwirtschaftliche Flächen) minimiert.</p> <p>Ein Baugebiet soll intern und am Ortsrand eingegrünt sein, um das Ortsbild zu schützen, die Wohnqualität zu steigern und ökologische Funktionen wie Klimaausgleich, Regenwassermanagement sowie Biodiversität zu sichern. Am Ortsrand dient die Begrünung der fließenden Überleitung zur freien Landschaft, mindert visuelle Sprünge und verhindert einen abrupten Übergang von Bebauung zu Offenland. Zusätzlich dient</p>
--	--



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I,
Stadt Friedberg für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilingerstraße**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24. März 2026

Projekt-Nr. 2480-405-KCK
Frau Dipl.-Geogr. Saloustros

	diese in diesem Gebiet zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser. An den Festsetzungen wird grundsätzlich festgehalten.
--	---

4.7 Einwender 7, Schreiben vom 13. Mai 2024

	Beschlussvorschlag 34:
<p>Wie besprochen, würde ich gerne die Garage weiter nach oben setzen, um das Land optimal zu nutzen</p> <p>(siehe meine Zeichnung in Orange im Grundplan).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dadurch hat man eine bessere Aussicht auf den Wald. 2. Kann den oberen Teil des Grundstücks optimal nutzen. 	<p>Die Stellungnahme vom 13. Mai 2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Bebauungsplanunterlagen dahingehend angepasst, dass die Fläche für Garagen/Carports über die gesamte Länge des Baufensters bis nach Osten an den Gehweg erweitert wird. Zusätzlich wird aufgenommen, dass eine Ein- und Ausfahrt über den Gehweg nicht zulässig ist.</p>

