



Projekt-Nr. 2480-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I

für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße

Stadt Friedberg



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

(farbliche Kennzeichnung von Änderungen gegenüber dem Vorentwurf)



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.2.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.3	Planungsalternativen	12
2.2.4	Lage	12
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
3.1	Geländebeschaffenheit	13
3.2	Bestand innerhalb	13
3.3	Bestand außerhalb	14
4	Landesplanerische Überprüfung	14
4.1	Landesentwicklungsprogramm	14
4.2	Regionalplan	15
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	16
6	Art der baulichen Nutzung	18
7	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	18
8	Erschließung	19
8.1	Verkehrerschließung	19
8.2	Parkplätze	20
8.3	Fuß- und Radwege	21
9	Baugrund	21
10	Immissionsschutz	22
11	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	22
12	Klimaschutz	23
13	Spezieller Artenschutz	23
14	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
14.1	Aufgabe und Grundlage	25
14.2	Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung	26
14.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	27
15	Umweltbericht	29

16	Ver- und Entsorgung	29
16.1	Wasserversorgung	29
16.2	Abwasser	29
16.2.1	Schmutzwasser	29
16.2.2	Oberflächen- und Niederschlagswasser	29
16.2.3	Starkregen	31
16.2.4	Stromversorgung	36
16.2.5	Erdgasversorgung	36
17	Brandschutz	36
18	Denkmalschutz	36
19	Altlasten	37
20	XPlanung Standard	37
21	Planungsstatistik	37
22	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	37
23	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	37
24	Anlagen	38
25	Bestandteile des Bebauungsplanes	39
26	Verfasser	39

1 Ziel der Planaufstellung

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Geltungsbereiches auf im Außenbereich liegenden Flächen im Siedlungsanschluss an den Ortsbereich von Stätzling. Zur Umsetzung des verfolgten Planungsziels ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im sogenannten Regelverfahren gemäß BauGB erforderlich. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines Wohngebietes sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohnstandorts geschaffen werden.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung bereits Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist dementsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

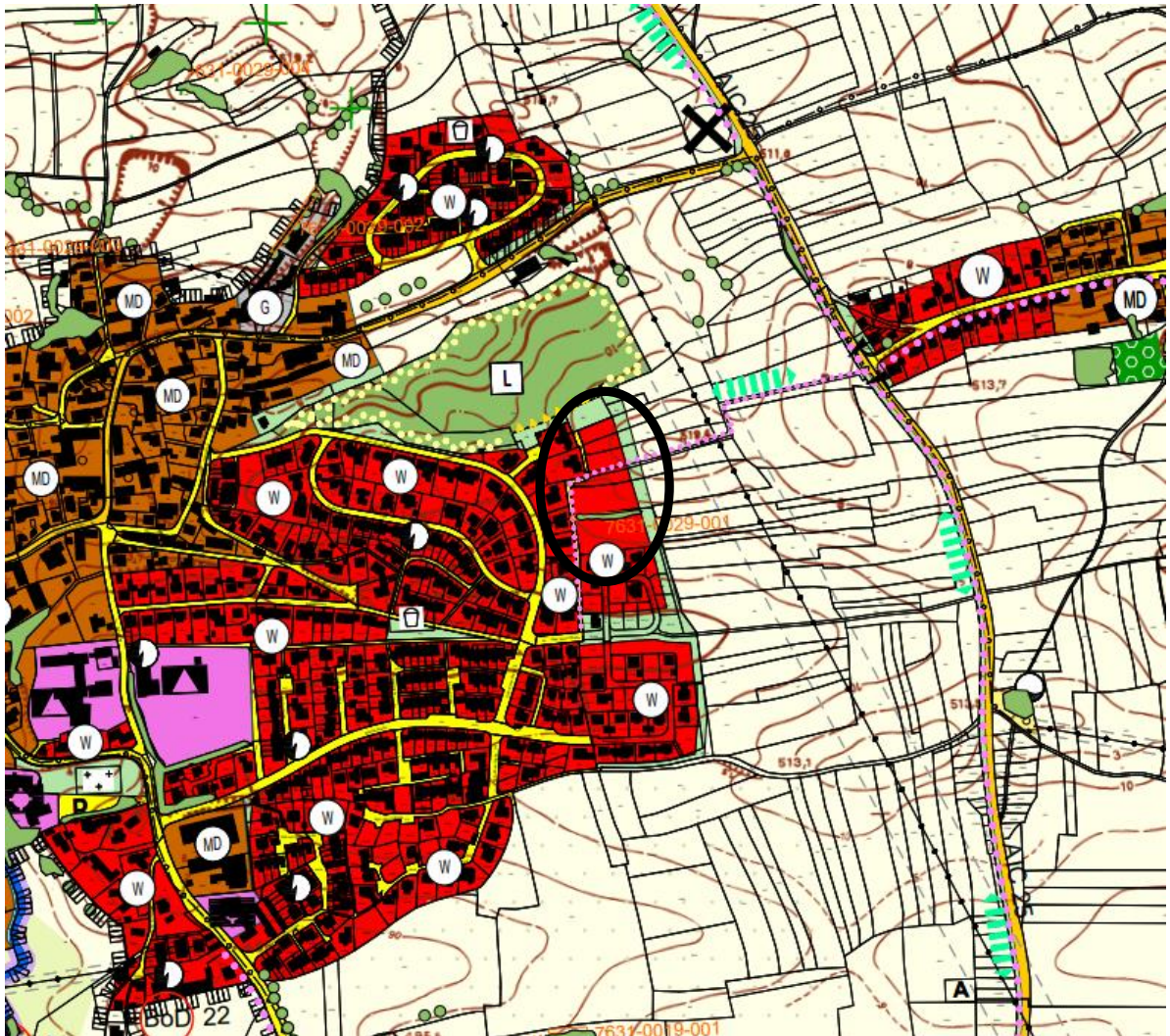


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

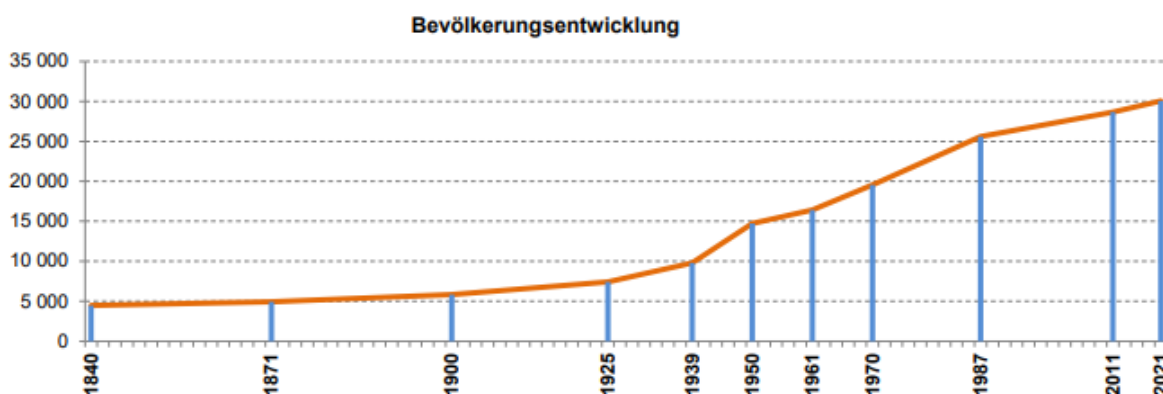
Der räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst im Süden den kleinräumigen Bereich der nördlichen „privaten Grünfläche, Ortsrandeingrünung“ des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I der Grundstücke Flur-Nrn. 341/1, 341/2, 341/3 und 341/4, Gemarkung Stätzling.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung im **kleinräumigen** Überschneidungsbereich vollständig aufgehoben und ersetzt. Für den verbleibenden vorliegenden Planbereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

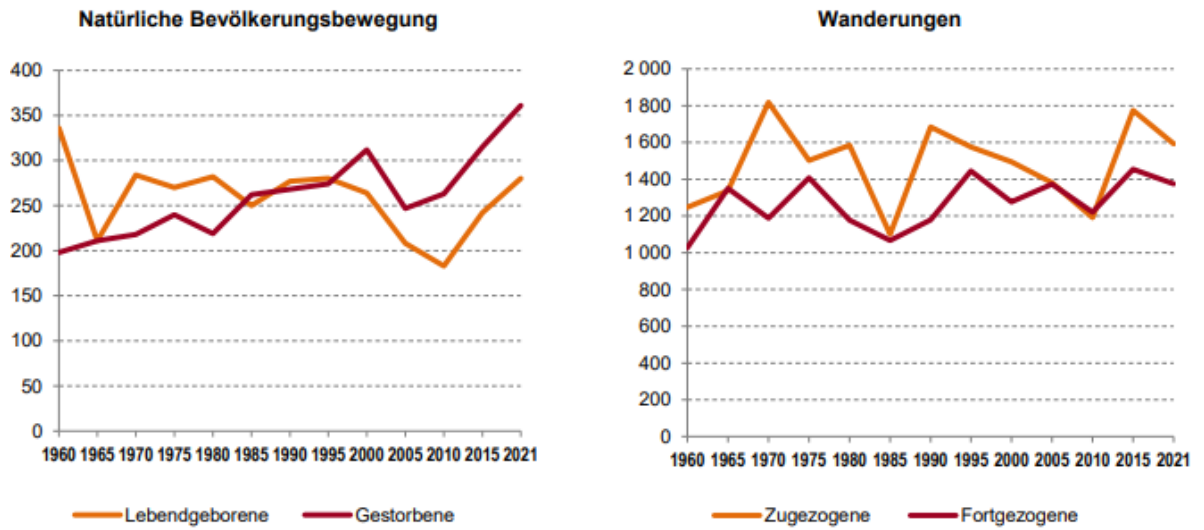
Die Stadt Friedberg sieht sich hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung stetig Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber.

In den letzten Jahrzehnten ist die Bevölkerung der Stadt stetig gewachsen, so dass zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage seitens der Stadt entsprechende Flächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung gestellt werden müssen.



Quelle: Statistik kommunal 2022, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Die Bevölkerungszunahme der Stadt Friedberg ist primär durch die Zuwanderung bedingt. Als Mittelzentrum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Ihre Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse unterstützt diese Siedlungsentwicklung.



Quelle: Statistik kommunal 2022, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Entsprechend der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bay. Landesamt für Statistik, Fürth, 2023“ wird für den Landkreis Aichach-Friedberg eine stark zunehmende Bevölkerungsentwicklung von + 7,5 % und mehr für das Jahr 2041 gegenüber 2021 prognostiziert.



Veränderung
2041 gegenüber 2021
in Prozent

Veränderung	Beschreibung	Häufigkeit
unter -7,5	„stark abnehmend“	1
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	7
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	23
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	38
7,5 oder mehr	„stark zunehmend“	27

Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %
 Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %
Bayern: +5,4 %

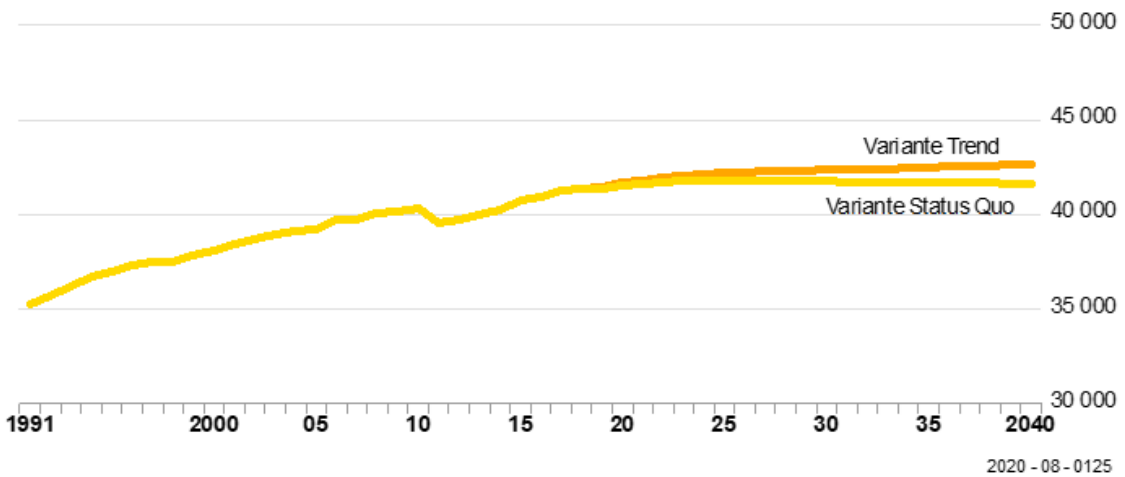
Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß des „Demographiespiegels für Bayern, Stadt Friedberg, Berechnungen bis 2039, Bay. Landesamt für Statistik, Fürth, 2021“ geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme von ca. 4,1 % (Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019) aus. Entsprechend der anzunehmenden Bevölkerungszunahme sind Wohnbauflächen bauleitplanerisch zu sichern, um adäquaten Wohnraum schaffen zu können.

Neben der steigenden Einwohnerzahl der Stadt Friedberg ist im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf die Haushaltsgröße ein zu berücksichtigender Faktor. Der seit Jahrzehnten zu beobachtende Singularisierungsprozess führt dazu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße stetig abnimmt.

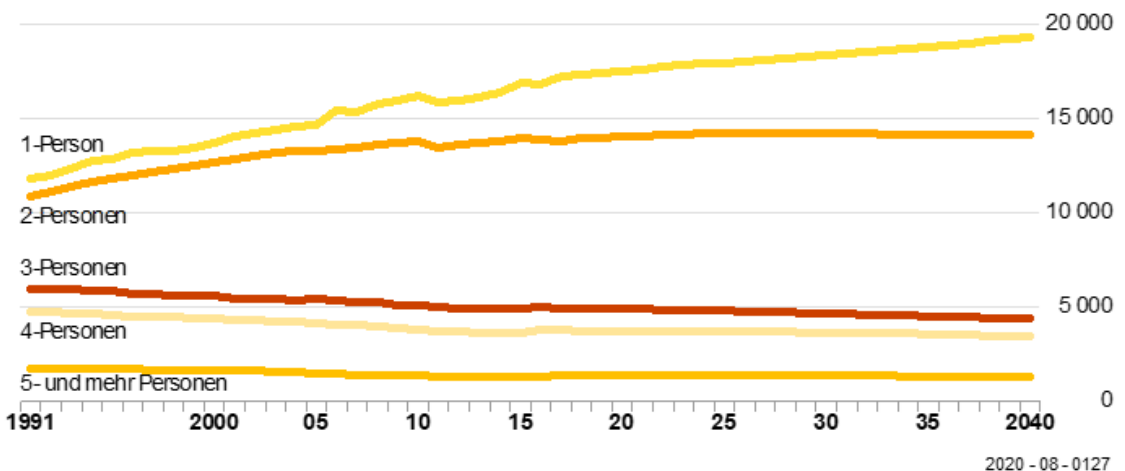
Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

Ab 2019 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung
in 1 000



Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2040

Ab 2019 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung (Variante Trend)
in 1 000



Quelle: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Die durchschnittliche Haushaltsgröße bei der Variante Status Quo wird sich bayernweit von derzeit 2,03 Personen im Jahr 2021 im bayernweiten Durchschnitt auf 1,99 Personen verkleinern, bei der Variante Trend liegt dieser Wert im Jahr 2040 bei 1,93.

Parallel zur Abnahme der Haushaltsgröße ist seit den 1950er Jahren eine deutliche Zunahme der Wohnraumfläche pro Person zu verzeichnen.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Bestand durch beispielsweise zunehmende Klein-/Singlehaushalte und höherem Wohnflächenbedarf je Einwohner. Dieser äußert sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten. Im Jahr 2021 standen laut den amtlichen Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik den 30.056 Friedberger Einwohnern 14.239 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,11 Einwohnern pro Wohneinheit. Die berechnete Belegungsdichte liegt etwas über den Haushaltsgrößen für die Raumordnungsregion und dem Verdichtungsraum.

Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsbedarfs besteht nicht. In der Praxis wird der Auflockerungsbedarf oftmals mit 0,3 % pro Jahr angesetzt.

Die folgende Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020. Die aufbereiteten statistischen Daten für die Stadt Friedberg basieren aktuell auf der Basis vom 31.12.2021 (Statistik kommunal 2022, BLfS GENESIS-Online Datenbank). Als Prognosejahr wird das Jahr 2035 gewählt.

Kennziffer	Wert	Quelle
Bevölkerungszahl (2021)	30.056 Einwohner (EW)	Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS), Statistik Kommunal 2022
Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035	31.000 EW	BLfS, Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Friedberg bis 2039, 2021
Wohneinheiten in Wohn- & Nichtwohngebäuden (2021)	14.239 Wohneinheiten (WE)	Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS), Statistik Kommunal 2022
Belegungsdichte (2021)	2,11 EW / WE	30.056 EW / 14.239 WE
Wohnbaufläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (2021)	615,89 ha	BLfS, GENESIS-Online Datenbank – Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung: Wohnbaufläche: 531,67 ha & Fläche gemischter Nutzung: 168,44 ha / 2=84,22

Kennziffer	Wert	Quelle
Auflockerungsbedarf	0,3 %	Landesamt für Umwelt, Flächenmanagement-Datenbank 4.1 – Hilfe und Anwendungshinweise

Berechnungsvorgang

Wohnbaulandbedarfsschätzung:

- Bevölkerungsprognose für den die Stadt (äußerer Bedarf)
- Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf):

Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum x aktuelle Belegungsdichte

$$(31.000 \text{ EW} - 30.056 \text{ EW}) / 2,11 \text{ EW/WE} = \mathbf{447,39 \text{ WE}}$$

Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf):

Einwohnerstand aktuell / prognostizierte Belegungsdichte = Stand der WE-Zahl am Ende des Prognosezeitraums

$$30.056 \text{ EW} / (2,11 \text{ EW/WE} - 2,11 \text{ EW/WE} * 0,3\% * 14a) = 30.056 \text{ EW} / 2,02 \text{ EW/WE} = 14.879,21 \text{ WE}$$

Zahl der WE am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell = innerer Bedarf

$$14.879,21 \text{ WE} - 14.239 \text{ WE} = \mathbf{640,21 \text{ WE}}$$

Saldo des WE-Bedarfs und Flächenbedarfsermittlung

äußerer Bedarf + innerer Bedarf = Gesamtbedarf an WE

$$447,39 \text{ WE} + 640,21 \text{ WE} = \mathbf{1.087,60 \text{ WE}}$$

Gesamtbedarf / Wohneinheitendichte der Stadt = Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

$$1.087,60 \text{ WE} / (14.239 \text{ WE}/615,89 \text{ ha}) = 1.087,60 \text{ WE} / 23,12 \text{ WE/ha} = \mathbf{47,04 \text{ ha}}$$

Nach der Analyse ergibt sich für die Stadt Friedberg zwischen den Jahren 2021 und 2035 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 47,04 ha.

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.

Vorliegend ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs die Erweiterung eines Wohngebiets am östlichen Siedlungsrand von Stätzling in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha vorgesehen.

Die Stadt Friedberg hat sich zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage zur harmonischen Siedlungserweiterung am östlichen Siedlungsrand entsprechend des bereits auf Flächennutzungsplanebene bestehenden Wohnbauflächenpotentials in diesem Bereich entschieden. Entsprechend des Entwicklungskonzepts der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Friedberg wird vorliegendes Baugebiet planungsrechtlich entwickelt.

Die Stadt Friedberg orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Entsprechend hat die Stadt in den letzten Jahren die Nachverdichtung mit sog. Planungsgutscheinen gefördert.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der positiven Bevölkerungsentwicklung erfolgt die vorliegende Bebauungsaufstellung, mit der Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich gesichert werden. Die Stadt Friedberg ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Stadt auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht sich die Stadt veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern. Die Stadt Friedberg sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante allgemeine Wohngebiet zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von etwa 1,3 ha. Die dargestellte Bevölkerungsprognose und der errechnete Wohnraumbedarf lässt einen steigenden Siedlungsdruck in der als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Gebietsbestimmungsverordnung Bau festgelegten Stadt Friedberg erwarten. Dies zeigt sich bereits durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Die vorhandenen Reserveflächen im Flächennutzungsplan sowie Baulücken sind nicht im Eigentum der Stadt. Um den sehr hohen Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum Augsburg decken zu können, ist es erforderlich, auch landwirtschaftlich genutzte Flächen umzunutzen.

2.2.3 Planungsalternativen

Die Stadt Friedberg hat alternative Planungsmöglichkeiten im Stadtgebiet geprüft und vorliegend auf das Wohnbauflächenpotential gemäß Flächennutzungsplandarstellung zurückgegriffen, da im Stadtteil Stätzling keine adäquaten innerörtlichen Wohnbauflächenpotentiale vorhanden sind. Weitere Gründe für den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, schließt jedoch unmittelbar an bebaute Ortsteile an und befindet sich im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.
- Durch das Plangebiet wird der Siedlungsrand sinnvoll erweitert und in seinem Verlauf harmonisiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.
- Die Flächenbereitstellung ist gegeben und eine Baugebietsrealisierung ist unmittelbar möglich.
- Das Baugebiet kann über Fortführung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsstraßen an die örtlichen Einrichtungen angeschlossen werden.

Bezüglich Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes wurden im Auftrag der Stadt Friedberg unterschiedliche städtebauliche Varianten erarbeitet, wobei vor allem aufgrund der Hanglage des Planbereichs das Gefälle der Erschließungsstraßen berücksichtigt werden sollte. Das Plangebiet soll sich an umliegenden Baugebieten, vor allem dem südlich angrenzenden Wohngebiet orientieren und eine Mischung verschiedener Typologien mit verdichteten Teilbereichen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) und lockerer Bebauung (Einfamilienhäuser) beinhalten. Das im Plangebiet befindliche amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029-001 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzling“ war möglichst in Teilbereichen zu erhalten.

Nach planerischen Überlegungen im Jahr 2020 wurden am 21. Juli 2020 drei städtebauliche Varianten dem Stadtrat vorgestellt. Nach weiteren Planungsüberlegungen und Modifizierungen wurde im Stadt- und Entwicklungsausschuss am 20. Oktober 2020 auf Grundlage von nunmehr zwei verbliebenen städtebaulichen Entwicklungsvarianten eine Entscheidung zugunsten eines städtebaulichen Konzepts getroffen, welches Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist.

2.2.4 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stätzling der Stadt Friedberg am östlichen Siedlungsrand im Außenbereich, jedoch außerhalb etwaiger Schutzgebiete. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Verlängerung der Bgm.-Mair-Straße im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand von Stätzling und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.



Abb.: Luftbild, Bayernatlas, Januar 2023

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Der Planbereich befindet sich in einem hängigen Gelände in einem Höhenbereich von ca. 505 m NHN (Südwesten) bis maximal ca. 519 m NHN (Nordosten). Zu dem Bebauungsplan wurde eine Geländehöhenvermessung durchgeführt (Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel, 24. März 2020), welche in den Bebauungsplan integriert wurde.

3.2 Bestand innerhalb

Der räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst den Bereich der nördlichen „privaten Grünfläche, Ortsrandeingrünung“ des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I der Grundstücke Flur-Nrn. 341/1, 341/2, 341/3 und 341/4, Gemarkung Stätzing sowie folgende nördlich angrenzende Bereiche: Flur-Nr. 365, 366, 361, 360, 360/1, 369, 358, 357, 354, 350/1 vollständig bzw. Teilflächen, jeweils Gemarkung Stätzing.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Überschneidungsbereich vollständig aufgehoben und ersetzt.

Innerhalb des nicht planungsrechtlich überplanten Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die überwiegend als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Grundstücke Flur-Nr. 358 und 365, Gemarkung Stätzing werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zur Erschließung der im Planbereich liegenden Grundstücke durchqueren zwei landwirtschaftliche Wege des Plangebiet; von Süden nach Norden und Westen

nach Osten. Innerhalb des Planbereichs auf Grundstück Flur-Nr. 354, Gemarkung Stätzing existiert das amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029-001 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Spätling“. Anderweitige bedeutende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband

Abb.: tatsächliche Nutzung; Luftbild + Flurkarte (ALKIS) + Biotopkartierung (Flachland), Bayernatlas, Jan. 2024

3.3 Bestand außerhalb

Nach Süden schließen an den Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte allgemeine Wohngebietsflächen an. Nach Westen erstrecken sich ebenfalls Wohngebietsflächen des Stadtteils Stätzing, diese sind jedoch planungsrechtlich nicht überplant. Nach Osten erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, während im Norden Waldflächen an das Plangebiet anschließen.

4 Landesplanerische Überprüfung

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Friedberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Augsburg.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 22. August 2013, zuletzt durch Verordnung vom 21. Mai 2023 geändert, sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- LEP 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Wohngebietsentwicklung handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage stehen Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, allerdings ist die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Stadt Friedberg nicht gegeben. Es besteht keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

4.2 Regionalplan

Die Stadt Friedberg befindet sich innerhalb im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Augsburg sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

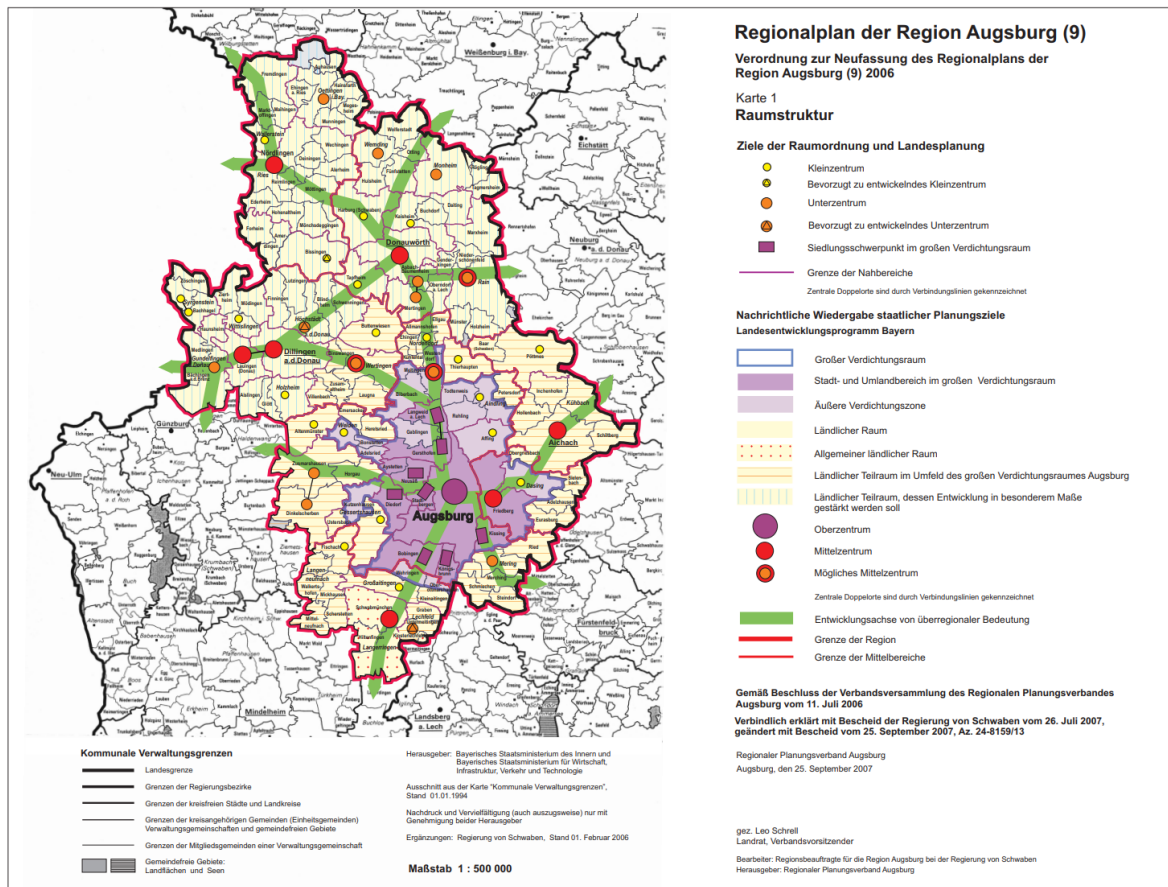


Abb.: Raumstrukturkarte Regionalplan der Region Augsburg

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von Haustypologien vor. Im Bebauungsplan ist eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser **Hausgruppen** berücksichtigt. Die Stadt Friedberg verfolgt seit Jahren grundsätzlich bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen, eine Mischung von Haustypologien vorzusehen. Grundsätzlich ist eine für ein allgemeines Wohngebiet typische lockere Bebauung geplant, wodurch zudem ein harmonischer Übergang von dem unbebauten Raum im Osten zu dem bestehenden Ortsrand im Westen und Süden geschaffen wird. Aufgrund der im Norden gelegenen Waldflächen wird ein Sicherheitsabstand von mind. 20 m zwischen Waldflächen und zulässigen Wohngebäuden berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz des Sicherheitsabstands mit zunehmender Baumhöhe der benachbarten Waldfläche der Eigentümerin eine erhöhte Sorgfaltspflicht zur Verkehrssicherung obliegt und Baumfällungen nicht in Richtung der Bebauung stattfinden dürfen (erhöhter Aufwand der Waldbewirtschaftung). Ggf. bietet sich der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrags zwischen Bauherrn und Waldbesitzer an. Die unmittelbar am Wald gelegene Ausgleichsfläche wird zukünftig im Eigentum der Stadt Friedberg sein.

Das Baugebiet wird über die Erweiterung der bestehenden Erschließungsstraße „Bgm.-Mair-Straße“ verkehrlich erschlossen.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. Es ist Planungsabsicht der Stadt Friedberg, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes den baulichen Rahmen in Anlehnung der bereits realisierten Wohnbaugebiete im Süden vorzugeben. So ist die Auswahl der zulässigen Dachformen auf Satteldach, Zeldach, Pultdach und Flachdach mit jeweils zugeordneten zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH)**. Aufgrund der im Plangebiet bewegten Geländeverhältnisse ist die **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** derart festgesetzt, dass das zulässige Erdgeschoss mehrheitlich oberhalb des natürlichen Geländes zum Liegen kommen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** wird hinsichtlich der visuellen Höhenwirkung der Gebäude zudem gewährleistet, dass diese sich in den angrenzenden Gebäudebestand integrieren.

Entlang des östlichen Plangebietsrandes ist eine mehrere Meter breite Eingrünung **als öffentliche** Grünfläche - Ortsrandeingrünung vorgesehen, um eine Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft zu erzielen und der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Aufgrund der durch die Baugebietsentwicklung erforderliche Neuanlage einer landwirtschaftlichen Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist die Realisierung einer gleichbleibend breiten öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeingrünung aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht vorgesehen.

(Hinweis: Ausnahme der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“)

Eine gebietsinterne Durchgrünung wird durch grundstücksbezogene Pflanzmaßnahmen umgesetzt.

Bauliche Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen hin mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche/Grünfläche zwischen Geländeoberkante und Unterkante Einfriedung für Kleintiere zulässig. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 1,2 m über Geländeoberkante wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erreicht.

Im Hinblick auf das geneigte Gelände wird bestimmt, dass Geländeabgrabungen grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken sind. **Auffüllungen und Abgrabungen werden auf die baulichen Anlagen/Zufahrten und deren nahem Umfeld sowie höhenmäßig begrenzt. Die berücksichtigten Ausnahmen gewährleisten für Straßenanschlüsse und Garagen-Stützmauern eine praktikable Umsetzung. Natürliche Böschungen (1:1,5) und die 1,0-m-Höhenbegrenzung von Stützmauern forcieren harmonische Grundstücksgrenzen. Zudem dient der zu bepflanzende 1,0-m-Abstand zwischen Stützmauern der optischen Brechung der Geländeänderung.**

Die im südwestlichen Planbereich vorgesehene **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Aufenthaltsfläche“** stellt für das neue Baugebiet einen zentralen Treffpunkt dar, der über öffentliche Wegeverbindungen gut erreichbar ist. **Neben der Durchgrünung des Plangebietes soll das soziale Miteinander aller Generationen gefördert werden.**

Im Zuge der Gebietsentwicklung entfällt die Notwendigkeit des im Westen bestehenden Wirtschaftsweges zur Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke im Planbereich.

Dieser Weg geht zum einen in die neue Erschließungsstraße und zum anderen in die privaten Grundstücksflächen über. Zur verkehrlichen Erschließung nun nicht mehr erschlossener landwirtschaftlicher Grundstücke östlich des Plangebiets werden entsprechend dem Erfordernis Erschließungen im Osten des Plangebiets berücksichtigt.

6 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

7 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des Siedlungscharakters werden im Plangebiet Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den zulässigen Hausformen getroffen. Grundsätzlich wird für das Plangebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. In einem gekennzeichneten Teilbereich wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht es, Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der festgesetzten Bauweisen sind ausschließlich Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Die konkrete Zulässigkeit dieser Hausformen auf den jeweiligen Grundstücken regelt der Planeinschrieb.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei einer zweigeschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Die Einschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdach erfolgt in Fortführung der zulässigen Dachformen des südlich anschließenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße. Diese Festsetzung bezieht sich allein auf Hauptgebäude, so dass z. B. bei Garagen und Carports auch anderweitige Dachformen mit abweichenden Dachneigungen zulässig sind. Auf diese Weise wird zukünftigen Bauherren eine weitreichende Gestaltungsoption ermöglicht, die bereits grundsätzlich im südlich angrenzenden Baugebiet zugestanden wird. Beim Bau von Doppelhäusern ist auf die Profilgleichheit der jeweiligen Dachhälften bzgl. Dachform und Dachneigung sowie einer einheitlichen Dacheindeckung zu achten, um ein stimmiges Bild der Dachgestaltung zu erzielen. Im Sinne des Klimaschutzes sind Dächer mit einer Neigung bis 15 ° auf mind. 60% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Entsprechend der Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern ist zur optimierten Nutzung von PV-Anlagen die Möglichkeit von aufgeständerten PV-Anlagen bei Dächern mit einer Neigung kleiner 25° berücksichtigt.

Zur Reglementierung der Gebäudehöhenentwicklung wird im Bebauungsplan eine max. zulässige Gebäudehöhe von max. 9,0 m bestimmt, wobei für Gebäude mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss eine Wandhöhe (WH) von max. 4 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen zzgl. Nebengeschoss eine Wandhöhe von max. 6 m zulässig ist. Diese Gebäudehöhenfestsetzung gewährleistet zum einen eine Eingliederung der Bebauung in den umgebenden Baubestand und zum anderen aufgrund der Höhenbegrenzung eine Integration in die anschließende freie Landschaft, unterstützt durch eine

entsprechende Ortsrandeingrünung. Eine einheitliche Gebäudehöhe verleiht unterschiedlichen Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur. Um bei Gebäuden mit Pultdach im Hinblick auf die Geländeneigung eine zu dominierende Gestalt zu vermeiden, muss bei diesen Gebäuden die Ausrichtung der Dachneigung nach Süden erfolgen. Dies optimiert zudem die Ausnutzung z. B. einer Photovoltaikanlage.

In Abhängigkeit der Geländeverhältnisse besteht die Option eines weiteren Vollgeschosses im Untergeschoss der Gebäude. Entsprechend ist diesbezüglich eine höhere zulässige Anzahl an Vollgeschossen, Geschossflächenzahl und zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude flexibel vorgesehen. Ausgenommen von dieser Möglichkeit sind die Baufelder 2 – 6, da in diesem Planbereich ebenere Geländeverhältnisse existieren und für die Umsetzung eines weiteren Vollgeschosses im Untergeschoss umfangreiche Abgrabungen erforderlich wären, welche vermieden werden sollen. Für die Baufelder 11 und 12 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In diesem Bereich ist eine zwingende Dreigeschossigkeit für die geplanten Wohngebäude und eine Mindestgeschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgegeben, um die Realisierung eines Mehrfamilienhauses zu forcieren und die Geländeverhältnisse auszunutzen. Die obere Grenze der GFZ ist bei 1,2 mit maximal 9 zulässigen Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.

8 Erschließung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde seitens der Stadt Friedberg parallel eine Erschließungsvorplanung in Auftrag gegeben, um von Beginn an die verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung im hängigen Gelände fachlich zu planen (vgl. Anlage der Begründung).

8.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Süden über die Bgm.-Mair-Straße erschlossen. Die Erschließung erfolgt über neu zu errichtende interne Erschließungsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und teilweise begleitenden Gehwegen mit einer Breite von 1,5 m. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht im Bereich der Abzweigung der nach Norden führenden Stickerschließung (Wohnweg) eine gebietsinterne Wendemöglichkeit für Fahrzeuge.

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 nachstehenden Schleppkurvenplan 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-achsiger 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 nachfolgenden Schleppkurvenplan dargestellt.

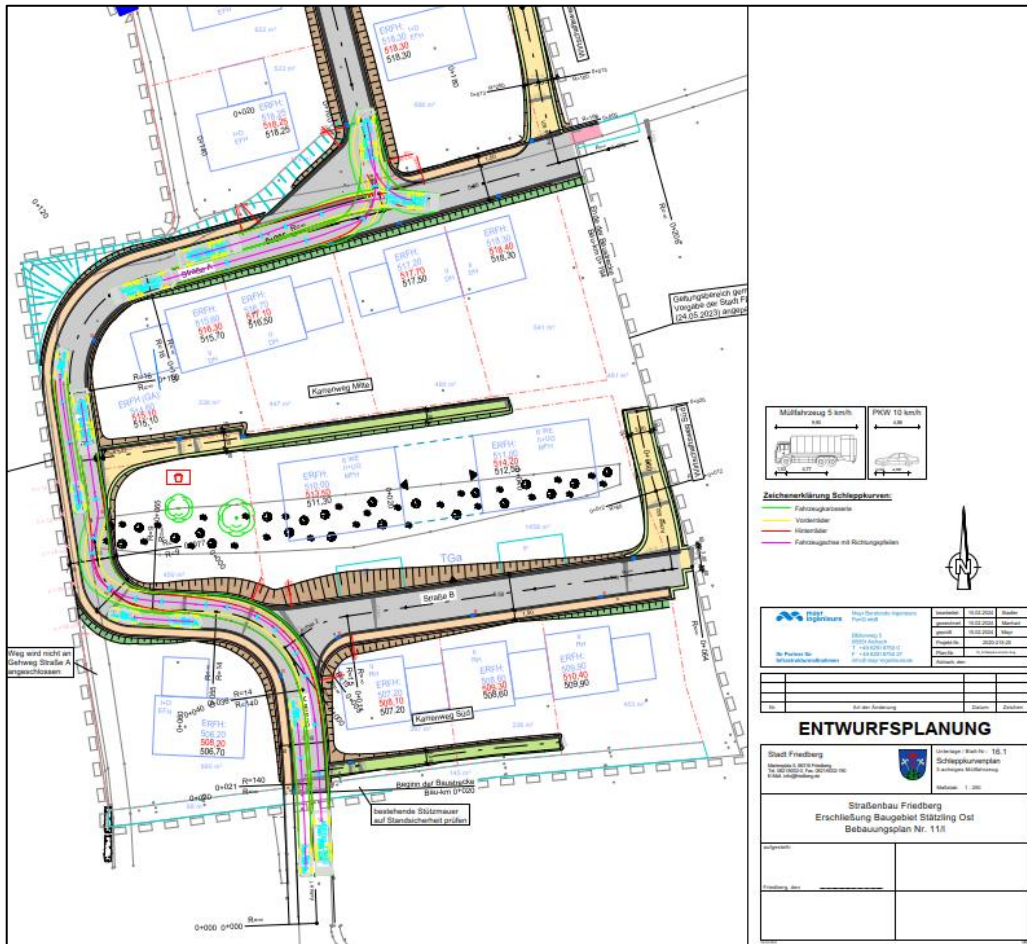


Abb.: Schleppkurvenplan, Mayr Ingenieure mbB, Aichach, 15.02.2024

Zur Erschließung östlich an das Plangebiet angrenzender landwirtschaftlicher Flächen werden notwendige Wirtschaftswege im Plangebiet berücksichtigt.

Im südlichen Bereich der Baugrundstücke 8, 9, 10, 14 und 15 sind private Verkehrsflächen (Karrenwege) festgesetzt. Diese dienen zum einen der Entwässerung der nördlich liegenden Grundstücke, zum anderen können die nördlichen Anlieger diese Wege nutzen, um auch von Süden auf ihre Grundstücke zu kommen und einen leichteren Zugang zu den Gartengrundstücken zu erhalten (z.B. für Be-/Entladen Gartenabfälle, etc.). Nördlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Spiel- und Aufenthaltsfläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Befahrung durch Spülwagen zur Spülung der Kanalisation in den Karrenwegen als auch als kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen (z.B. während Pflege der Grünfläche durch den Bauhof oder zum Be-/Entladen durch die Anlieger. Ein dauerhaftes Parken ist hier nicht angedacht.

8.2 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht **explizit** vorgesehen. Stellplätze sind entsprechend der geforderten Anzahl gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

8.3 Fuß- und Radwege

Der im Plangebiet verlaufende Radweg (Verbindung zwischen Stätzling und Haberskirch) wird grundsätzlich aufrechterhalten. Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird dieser Radweg auf die Bgm.-Mair-Straße und deren Verlängerung verlegt. Durch straßenbegleitende Gehwege ist eine fußläufige interne Erschließung des Baugebiets und ebenso weiterhin eine fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Freiflächen gegeben. Erstmals wird eine öffentliche fußläufige Erschließung der nördlich des Plangebiets liegenden Marienkapelle errichtet.

9 Baugrund

Im Untersuchungsbereich stehen Böden der Geröllsandserie der miozänen Oberen Süßwassermolasse an. Bei diesen bis in größere Tiefen anstehenden Sedimenten handelt es sich überwiegend um kiesführende Sande, die sich aber auch mit Schluffen, Tonen und Mergeln verzahnen können.

Nach den Aufschlussresultaten kann das Untergrundprofil im Untersuchungsbereich vereinfachend wie folgt dargestellt werden:

- Mutterboden
- Schicht (1): Tertiäre Sande und Kiese
- Schicht (2): Tertiäre Schluffe und Tone, wobei Schicht 2 unterhalb der tertiären Sande und Kiese (RKS 1 und 3), ober- und unterhalb einer sandigen Zwischenschicht (RKS 4) bzw. unterhalb einer ca. 0,6 m mächtigen Oberbodenzone (RKS 2) erkundet wurde.

Eine Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlags-, Oberflächen- und Schichtenwasser ist in den unverlehnten feinkornarmen Sanden und Kiesen der Schicht 1 technisch möglich. Es wurde jedoch mit der ausgeführten Baugrunderkundung eine enge Wechselfolge von bindigen und nicht bindigen Böden erkundet, in denen sickerfähige Sande und Kiese z.T. nur mit geringen Mächtigkeiten anstehen. Ebenso wurden sickerfähige Böden nur lokal angetroffen (RKS 3), woraus ein Aufstau von Sickerwasser zu erwarten ist.

Um langfristig einen Aufstau von versickerten Wässern zu vermeiden, wird empfohlen im Untersuchungsbereich auf Versickerungsmaßnahmen zu verzichten und anfallende Oberflächen-, Niederschlags- und Hangwässer in eine Vorflut (z.B. Kanal) einzuleiten.

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. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen 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. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

10 Immissionsschutz

Wie bei Baugebieten im Außenbereich üblich, können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese Immissionen sind zu dulden.

11 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungsansätze und Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen die zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 1,3 ha bisher als Ackerland und Grünland genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Stadt Friedberg entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Stadt nicht bereitgestellt werden.

Die Stadt Friedberg gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

12 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen in der Dachfläche zu. Es wird empfohlen, zukünftige Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, um aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW Effizienzhauses 70 zu erreichen.

13 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrags Artenschutz umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nähere Umgebung (Landkreis Aichach-Friedberg).

Als betroffene Biotoptypen sind vorliegend (intensiv genutzte) landwirtschaftliche Flächen sowie Hecken und Feldgehölze anzuführen. Innerhalb des Plangebiets existiert das amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzling“ (geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).

Detaillierte Vegetationsaufnahmen waren im Untersuchungsgebiet nicht notwendig. In der „LfU-Lkr.-Artenliste“ sind als „saP-relevante“ Arten der Europäische Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), der Sumpf-Siegwurz (*Gladiolus palustris*) und das Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loselii*) genannt. Diese potenziell vorkommenden Arten können im Plangebiet aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen und/bzw. intensiven Nutzung sicher ausgeschlossen werden.

Bei der potenziell betroffenen Fauna sind. Brutvögel (Gehölzbrüter, bodenbrütende Feldvögel, Nahrungsgebiet); evtl. Amphibien und evtl. Fledermäuse (Jagdgebiet) anzugeben. Die potenziell betroffenen Tierarten werden in der saP getrennt nach Säugetieren, Kriechtieren, Lurchen, Libellen, Tag-/Nachtfaltern etc. behandelt und sind der Anlage der Begründung detailliert zu entnehmen.

Folgende artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen zur Vermeidung (genaue Herleitung, vgl. saP als Anlage der Begründung) werden festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (und Amphibien) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
- ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel u. evtl. Amphibien) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten oder Amphibien, welche das Gebiet durchwandern, abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Sollten im Rahmen der Baubegleitung wandernde Amphibien vorgefunden werden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zum Ende der Wanderzeit der jeweiligen Amphibienart abgewartet werden.
- V 3: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch Bauzäune (ganzjährig).

- V 4: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebots für bspw. Fledermäuse in angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 2700 K) zu verwenden. Leuchtgehäuse sollen dicht sein, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C aufweisen. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt. (siehe auch „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden oder mit einer speziellen Rasterfolie beklebt werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5 m² aufweisen. Auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.
- V 6: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Sollte trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, wird nach Rechtsprechung ggf. eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Im Rahmen dieses Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird überprüft, ob ansonsten auch fachlich geeignete kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in Betracht kommen.

Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die genannten und festzusetzenden Vermeidungs-Maßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Somit sind die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes bei Einhaltung der Vermeidungs-Maßnahmen nicht erfüllt.

14 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

14.1 Aufgabe und Grundlage

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1a BauGB und Artikel 3 bzw. Artikel 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden durch die Grünordnungsplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) und ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan (Anlage) im Detail dargestellt.

14.2 Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“, wodurch Topografie, Bodenverhältnisse und das Landschaftsbild geprägt sind.

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Ackerfläche und untergeordnet als Grünland genutzt und ist bis auf drei Laubbäume auf Grundstück Flur-Nr. 365, Gemarkung Stätzing unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Wald mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm und 4 Laubbäumen (Obstbäume), ebenfalls auf Grundstück Flur-Nr. 365, Gemarkung Stätzing mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 – 20 cm sowie des Biotops auf Grundstück Flur-Nr. 354, Gemarkung Stätzing baum- und strauchfrei. Durch das Plangebiet verläuft zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ein Landwirtschaftsweg.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich jedoch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7631-0029 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzing“. Dieses Biotop wird vorliegend überplant. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Ausgleich des Biotops eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist, auch es sich um kein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Zur Kompensation des überplanten Biotops ist ein Ausgleich erforderlich, d. h. das Biotop ist nach Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Naturraum gleichwertig wieder herzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht zu gestalten. Der Eingriff ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (siehe Umweltbericht) enthalten. Die Stadt Friedberg setzt eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen für den Biotopausgleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Auf dieser Fläche sind entsprechend gleichwertige Heckenstrukturen analog dem Eingriff zu entwickeln.



Das als Biotop kartierte Feldgehölz im Plangebiet (Winter-/Sommeraspekt im Januar/August) umfasst überwiegend Sträucher und junge Baumbestände, die keine Baumhöhlen aufweisen (u. a. Schlehe [*Prunus spinosa*], Eberesche [*Sorbus aucuparia*], Europ. Hasel [*Corylus avellana*]).

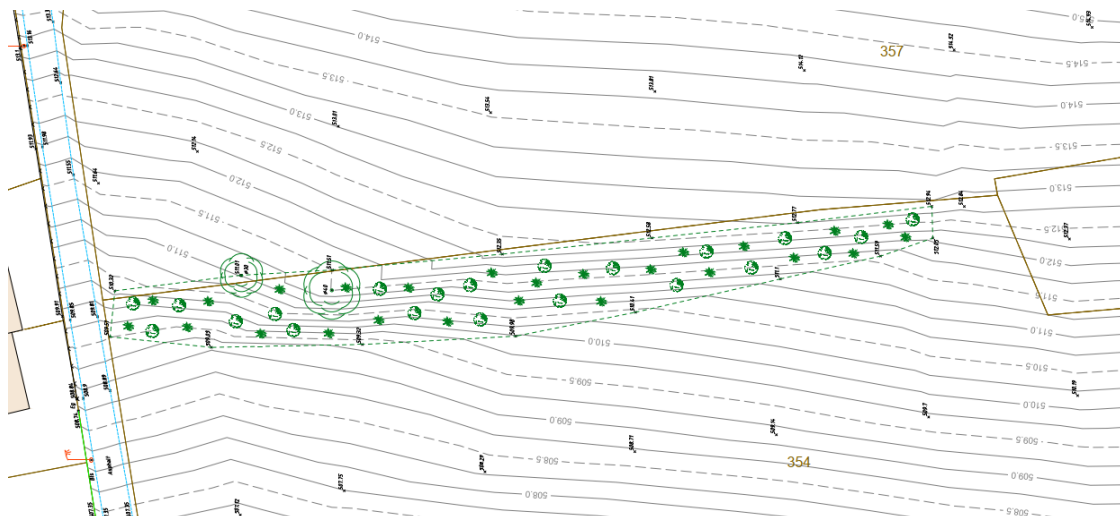


Abb.: Auszug Bestandslageplan Vermessung, Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel, Augsburg, 24.03.2020

14.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von primär landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, weshalb die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Entsprechend sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Höhe von 15.090 Wertpunkten (WP) erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:

- Ausgleichsfläche A: nördlich an das geplante WA angrenzend, Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 365, Gemarkung Stätzling, Stadt Friedberg, 2.500 WP auf einer Fläche von 500 m².

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland

- Ausgleichsfläche B: Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen, Stadt Friedberg, **12.640 WP auf einer Fläche von 2.180 m²**. Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Friedberg.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer freiwachsenden, geschlossenen, baumüberstandenen Hecke mit anschließendem mäßig extensiv genutztem **artenarmem** Grünland

Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie Erläuterungen zu den Ausgleichsflächen, Entwicklungszielen und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen. Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

14.4 Grünordnungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um der mit der geplanten Nutzung einhergehenden Versiegelung entgegenzuwirken.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und Auflockerung des allgemeinen Wohngebietes sind im Bebauungsplan nicht-standortgebundene Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene **350 m²** zulässiger Grundfläche gemäß § 19 BauNVO ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Um eine Integration des Baugebietes in die Landschaft zu ermöglichen, wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen am östlichen Ortsrand wird eine Strauchhecke mit Solitäräumen entwickelt. Die auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Bäume liegen westlich gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Eine erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts ist durch die Lage und der Einzelstandorte nicht gegeben. **Ein Abstand der Bäume von 4 m gegenüber der landwirtschaftlichen Grundstücke kann eingehalten werden.**

Zur weiteren Durchgrünung und Auflockerung wird bestimmt, dass flach geeignete Dachflächen (bis 15°) auf mind. 60% der Dachfläche zu begrünen sind. Dadurch wird zudem die Retention von Regenwasser im Plangebiet verbessert.

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten der „Artenliste für standortheimische Bäume und Sträucher“ gemäß Satzung zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze, standortfremde Ziergehölze und buntlaubige Arten verzichtet werden. Durch eine heimische und standortgerechte Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind auch Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und des Oberflächenabflusses reduziert werden. In diesem Sinne sind zudem nicht für Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze benötigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Barrierewirkung von Einfriedungen auf Kleintiere wird abgemildert und eine die ökologische Vernetzung aufrechterhalten, indem ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 15 cm zur Geländeoberkante zulässig sind.

Generell sind die Pflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

15 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen (Anlage).

16 Ver- und Entsorgung

16.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadt Friedberg angeschlossen.

16.2 Abwasser

Dem Bebauungsplan liegt das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Mayr zugrunde. Es ist eine Erschließung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

In Abstimmung mit den SW FDB werden alle Parzellen mit einem Schmutzwasser-Revisionschacht sowie einem Regenspeicherschacht zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers an das Mischwasserkanalnetz ausgestattet. Die Straßenflächen werden ungedrosselt an den Mischwasserkanal angeschlossen.

16.2.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Friedberg.

Gemäß der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung des Einzugsgebietes des Regenüberlaufbeckens 2 (Stadtteile Wulfertshausen-Nord und Stätzling-Süd) (Stand: Juli 2011), in der bereits die jetzt vorgesehene Erweiterung des Baugebietes berücksichtigt wurde, kann das Kanalnetz und die Kläranlage die zusätzliche Abwassermenge aufnehmen und das Abwasser nach den gesetzlichen Anforderungen gereinigt werden.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

16.2.2 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Gemäß des zum Bebauungsplan durchgeführten Baugrundgutachtens ist jedoch eine Versickerung im Plangebiet nur lokal möglich und ein Aufstau von versickerten Wässern zu befürchten. Eine Niederschlagswasserversickerung kann dementsprechend nicht festgesetzt werden.

Aufgrund der weitgehend nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird vorliegend eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen vorgesehen. In Abstimmung mit den SW FDB werden die Parzellen mit einem Schmutzwasser-Revisionschacht sowie einem Regenspeicherschacht zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers an das

Mischwasserkanalnetz ausgestattet. Aufgrund von begrenzten Einleitungsmengen in die bestehende Mischwasserkanalisation muss Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Aus den Zisternen darf nur eine vorgegebene Menge (Drosselabflussmenge) in die städt. Kanalisation eingeleitet werden. Der vorzuhaltende Rückhalteraum ist über den Drosselabfluss zu entleeren und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser freizuhalten. Das Volumen des Rückhalteraaumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben. Die Straßenflächen werden ungedrosselt an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Zur Entwässerung der Baufelder 8, 9, 10, 14 und 15 werden auf privaten Verkehrsflächen Mischwasserkanäle (privat) mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation errichtet. Das Regenwasser der Privatgrundstücke wird über Regenspeicherschächte (privat) in die privaten Mischwasserkanäle mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die für die privaten Mischwasserkanäle notwendigen Flächen werden mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten jeweils zugunsten der betroffenen Grundstücke und der Stadt Friedberg belastet. Diesbezügliche Regelungen erfolgen im Erschließungsvertrag.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser im nordwestlichen Plangebiets ist zusätzlich auf privater Grundstücksfläche eine Ableitungsmulde im Zuge der Erschließung herzustellen. Sie dient einem schadlosen Ableiten von möglicherweise auftretendem Hangwasser (z. B. bei Starkregen) in den Bereich der öffentlichen Grünfläche. Sie wird Bestandteil des Erschließungsvertrags.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Er- oder Einrichtung von Anlagen zur Regenwassernutzung ist genehmigungspflichtig. Die Nutzungserlaubnis ist vor Er- oder Einrichtung bei den Stadtwerken Friedberg zu beantragen. Die Errichtung darf nur im Rahmen der Genehmigungsaufgaben erfolgen und bedarf der Abnahme durch die Stadtwerke Friedberg. Hierzu sind grundsätzlich die geltenden Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers bei der Nutzung von Niederschlagswasser mit den entsprechenden Auflagen zur Systemtrennung, Kennzeichnung, etc. zu beachten. Bei Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung ist außerdem eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei den Stadtwerken Friedberg zu beantragen.

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens des Bauherrn durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar bzw. einhaltbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Die im Rahmen der Erschließung hergestellte Entwässerungsmulde auf Grundlage des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/1 für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße (Rechtskraft seit 06.08.2014) innerhalb der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 341/1, 3142/2, 341/3 und 341/4 entfällt im Zuge der zukünftigen Erschließung.

16.2.3 Starkregen

Um die möglichen Oberflächenwasserüberflutungen im Bereich des geplanten Baugebietes sowie die Auswirkungen auf den Bestand zu untersuchen, wurden von Mayr Ingenieuren 2D-Starkregenmodellierungen für ein 20-jährliches Starkregenereignis (HQ20) durchgeführt (Ist- und Plan-Zustand).

Mithilfe spezialisierter Software wurde die Oberflächenentwässerung im Ist-Zustand mit der künftigen Bebauungssituation verglichen, wobei Faktoren wie Geländehöhen, Bodenversiegelung und Rauheitswerte Berücksichtigung fanden. Die Simulationen zeigen, dass geplante Straßen und Wege bei extremen Niederschlägen als Notwasserwege fungieren, um Wassermassen gezielt zum bestehenden Rückhaltebecken oder in Mulden abzuleiten.

Erstellung 2D-Modelle

Ist-Zustand bei HQ20

In einem ersten Schritt wurde ein 2D-Modell des Ist-Zustands (= best. Baugebiet Bürgermeister-Mair-Straße und nördlich angrenzende unbebaute Grundstücke) für eine Fläche von ca. 90.100 m² erstellt (siehe Planunterlagen, Linie „Modell“). Hierzu wurde das EDV-Programm SMS 13.0 verwendet. Das Außeneinzugsgebiet östlich des neu geplanten Baugebietes, die bestehende Bebauung unmittelbar südlich und westlich des Baugebietes sowie das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) südlich der Bürgermeister-Mair-Straße wurden im Modell berücksichtigt.

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurden die Geländehöhen der terrestrischen Vermessung vom 14.12.2021 entnommen (siehe Planunterlagen, Linie „DGM“). Für den

restlichen Bereich des 2D-Modells wurden die Geländehöhen dem aktuellen Digitalen Geländemodell im 1m-Raster (DGM1) entnommen.

Die bestehenden Gebäude wurden anhand der aktuellen Digitalen Flurkarten (Stand: 05.2023) als nicht überströmbare Elemente („Disable“-Elemente) im Modell berücksichtigt. Hinweis: im Bestand sind Mauern, Bordsteine, Randeinfassungen gemäß der Abbildung im DGM1 beinhaltet, ohne detaillierte Modellierung, weshalb hier Unschärfen bestehen.

Der bestehende Graben nördlich des bestehenden Baugebiets wurde anhand der Bestandsvermessung ins 2D-Modell eingearbeitet. Die Rauheiten wurden anhand von Luftbildern zugeordnet. Die Manning-Strickler-Rauheitswerte (kst-Werte) wurden in Funktion / Abhängigkeit der Wassertiefe angesetzt (siehe Tabelle unten).

Die bestehende Mischwasserkanalisation wurde im Modell nicht berücksichtigt, da diese i.d.R. für 3-jährlichen Ereignissen bemessen ist und es davon ausgegangen wird, dass bei einem 20-jährlichen Starkregenereignis diese vollgefüllt ist.

In einem zweiten Schritt wurde ein 2D-Modell des Plan-Zustands erstellt. Hierfür wurden die geplanten Straßen und Fußgängerwege, Wirtschaftswege Süd und Mitte, Karrenwege Mitte und Süd gemäß der Straßenplanung vom 15.02.2024 und die geplanten Gebäude gemäß dem Bebauungsplan (Büro Kling Consult, 21.02.2024) ins 2D-Modell des Ist-Zustands eingearbeitet. Die Bordsteine sind in geplanter Höhe im Modell enthalten. Wie im Ist-Zustand wurden die geplanten Gebäude als „Disable“-Elemente berücksichtigt.

Die geplante Mulde am nordwestlichen Rand des Baugebietes zur Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Norden (Sohlbreite = 0,50 m, Tiefe = 0,25 m bis 0,35 m, Böschungsnegungen 1:2, Länge = ca. 32 m) wurde ebenfalls eingearbeitet. Die Geländehöhen der geplanten Parzellen gemäß der Bestandsvermessung wurden nicht geändert (Geländeauffüllungen innerhalb der Parzellen nicht berücksichtigt).

Der bestehende Graben nördlich des bestehenden Baugebietes wird durch den geplanten Karrenweg Süd überflüssig und somit im 2D-Modell des Plan-Zustands nicht berücksichtigt.

Die Rauheiten im Bereich des geplanten Baugebietes wurden der Kategorie Bebauung zugeordnet (siehe Tabelle unten).

Die geplante Kanalisation (reduziertes Mischsystem) wurde analog zum Ist-Zustand im Modell nicht berücksichtigt.

Material	Beschreibung	kst-Wert (m ^{1/3} /s)	
		Dünnsfilm bis 2 cm	ab 10 cm
0	Gebäude	Disable	
1	Wald	5	12
2	Wiese	10	28
3	Straßen und Wege	40	
4	Bebauung (Wohnbaufläche)	15	20
5	Acker	12	22

In einem dritten Schritt wurde der aktualisierte Arbeitsstand des Bebauungsplanes (Büro Kling Consult, Stand: 24.02.2026) ins vorliegende 2D-Modell des Plan-Zustands eingearbeitet. Dabei wurden die nach dem zweiten Schritt identifizierten notwendigen Maßnahmen zum Schutz der bestehenden sowie der geplanten Bebauung bei einem HQ20-Starkregenereignis berücksichtigt. Der Effektivniederschlag des Plan-Zustands bei HQ20 (hNe = 11,63 mm, Randbedingung der 2D-hydraulischen Berechnung) wurde gegenüber der Untersuchung des zweiten Schrittes nicht geändert.

Plan-Zustand bei HQ20 mit Verwallungen

Die erforderlichen Verwallungen wurden auf Basis der textlichen Festsetzungen des B-Plans (Höhe = 0,50 m über Urgelände, Kronenbreite = 0,50 m, Böschungsneigungen 1:3 beidseitig) ins aktualisierte Modell des Plan-Zustands eingearbeitet und eine weitere 2D-Wasserspiegelberechnung durchgeführt. Die Lage der Verwallungen ist im aktualisierten B-Plan festgelegt.

Die Wassertiefen ab 3 mm sind in Anlage 6 dargestellt. Die dunkelblauen Wasserspiegellinien zeigen die Überschwemmungsgrenzen im Ist-Zustand.

Die Wassertiefendifferenzen zwischen dem Plan-Zustand mit Verwallungen und dem Ist-Zustand bei HQ20 sind Anlage 6 zu entnehmen.

Parzelle 10: Die Verwallung wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 10 und entlang der östlichen Ortsrandeingrünung in Nord-Süd-Richtung modelliert. Das auf Parzelle 10 anfallende Niederschlagswasser wird dadurch zum Karrenweg Mitte umgeleitet und das Außengebietswasser nach Süden. Somit wird die südliche Parzelle 12 bei einem HQ20-Starkregen geschützt. Aufgrund von Platzbeschränkungen wurde die Verwallung auf Parzelle 10 mit einer beidseitigen Böschungsneigung von 1:2 modelliert. Im Norden schließt die Verwallung an die Straße A an.

Parzelle 13: Durch die Verwallung entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 13 (auf Privatgrund) reduzieren sich die betroffenen Überschwemmungsflächen auf dem bebauten Grundstück Fl.-Nr. 341/1. Das Gelände an der nördlichen Böschungsunterkante muss durch den Grundstückseigentümer nach Osten modelliert werden, so dass das Oberflächenwasser zur Straße A oberflächlich abfließt. Die Verwallung schließt im Osten an die geplante Straße A an.

Parzelle 16: Die Verwallung auf Parzelle 16 verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze in West-Ost-Richtung sowie entlang der östlichen Ortsrandeingrünung in Nord-Süd-

Richtung. Im Westen schließt die Verwallung an den Karrenweg Süd an. Das auf Parzelle 16 anfallende Niederschlagswasser wird zum Karrenweg Süd umgeleitet und das Außenbereichswasser nach Süden umgeleitet. Wegen Platzbeschränkungen wurde der Abschnitt der Verwallung auf Parzelle 16 mit einer beidseitigen Böschungsneigung von 1:2,5 modelliert.

Im Zuge der weiteren Kanalerschließungsplanung muss in Abstimmung mit der Stadtwerke Friedberg die Lage der Regenspeicher- und Schmutzwasserrevisionsschächte auf Parzellen 10 und 13 sowie des Mischwasserschachtes HA7 und des Regenspeicherschachtes auf Parzelle 16 angepasst bzw. überprüft werden.

Ermittlung des Effektivniederschlags und 2D-hydraulische Berechnungen

Der Effektivniederschlag h_{Ne} wurde für den Ist- und Plan-Zustand nach dem SCS-Verfahren ermittelt. Es wurde ein Anfangsverlust AV von 5 % angesetzt (mitteleuropäische Verhältnisse nach Maniak).

Der Bebauungsanteil des Untersuchungsgebietes liegt im Ist-Zustand bei ca. 51 % und im Plan-Zustand bei ca. 65 %. Die Landflächen bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen, vor allem Ackerflächen (ca. 25 % und ca. 14 % im Ist- bzw. Plan-Zustand). Es wurde von Böden mit mittlerem Versickerungsvermögen (Bodentyp B) und von einer Bodenfeuchteklasse II ausgegangen. Somit betragen die CN-Werte des Ist- und Plan-Zustands 79,82 bzw. 81,93.

Die HQ20-Niederschlagshöhe gemäß den KOSTRA-DWD-Daten von 2020 für eine Dauerstufe von 60 min wurde angesetzt (Standarddauerstufe für Starkregenmodellierungen gemäß dem Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW, 2016)). Somit beträgt der Effektivniederschlag im Ist- und Plan-Zustand 10,42 mm bzw. 11,63 mm. Die Ergebnisse der Berechnung sind in der Tabelle unten zusammengefasst.

Die 2D-hydraulischen Berechnungen des Ist- und Plan-Zustands wurden mithilfe des EDV-Programms Hydro_AS-2D in der Version 5.3 durchgeführt. Dabei wurden die Effektivniederschläge je nach Lastfall (Ist- und Plan-Zustand) berücksichtigt. Es wurde eine Anfangswassertiefe von 1 mm und eine Simulationsdauer von 2 Stunden angesetzt (Standardsimulationsdauer = 2x Dauerstufe).

		D = 60 min		
		IST	PLAN	
Effektivniederschlag	hNe =	10,42	11,63	mm
Niederschlagshöhe	hN =	34,80	34,80	mm 20a, KOSTRA-DWD 2020
Anfangsverlust	la =	3,21	2,80	mm
Gebietsrückhalt	S =	64,21	56,01	mm
Anfangsverlust	AV =	5,00	5,00	% Maniak, 2005
CN-Wert				
Bodenfeuchteklasse		II	II	
Bodentyp	B	Böden mit mittlerem Versickerungsvermögen		
CN-Wert	CN =	79,82	81,93	-
Abflussbeiwert	ψ =	0,30	0,33	-

Zusammenfassend sind zur Vervollständigung des gezielten Ableitens des Oberflächenwassers sind im Plangebiet ergänzend Wälle und Mulden bzw. Geländeangleichungen erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Südliche Grundstücksgrenze Parzelle 16: Hier muss eine Verwallung entstehen, damit das Wasser auf den Karrenweg und dann auf die Straße laufen kann.
- Südliche Grundstücksgrenze Parzelle 13: Hier muss eine Verwallung hergestellt werden, um das Wasser auf die Straße zu leiten.
- Südliche Grundstücksgrenze Parzelle 10: Hier muss eine Verwallung hergestellt werden, um das Wasser auf den Karrenweg und dann auf die Straße zu lenken.
- Die Wirtschaftswege müssen so hergestellt, dass sie nach Westen geneigt sind, um das Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet am östlichen Rand nach Süden ableiten.
- Die mittige und südliche Ortsrandeingrünung ist auch mit einem kleinen Wall herzustellen, um das Wasser bei Starkregen nach Süden abzuleiten.
- Parzellen 2-12 und 14-16: Geländeangleichung auf Privatfläche zwischen Straße und Bebauung zum Abfluss auf Straße.

Damit das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen von den Außeneinzugsgebieten nicht in den Geltungsbereich des bestehenden südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11/I fließt, sind auf der östlich liegenden städtischen Ortsrandeingrünung Verwallungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Ableitung dieses Wasser in das Regenrückhaltebecken umzusetzen.

16.2.4 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG bzw. die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant.

Die Stromversorgung für das Wohngebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem angrenzenden Ortsnetz erfolgen. Sollte ein höherer Leistungsbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen, dann ist für eine gesicherte Stromversorgung des Wohngebietes der Bau einer neuer 20-kV-Transformatorstationen erforderlich. 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. 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. Dies ist zulässig.

16.2.5 Erdgasversorgung

Das geplante Baugebiet kann durch die Stadtwerke Augsburg an die bestehende Erdgasversorgung angeschlossen werden. In umliegenden Straßen sind Erdgasleitungen ausreichender Kapazität vorhanden, die in das Bebauungsplangebiet verlängert werden können.

17 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

18 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischen Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Artikel 8 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige

eines des Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Artikel 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

19 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

20 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung.

Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplan wird deshalb auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformates XPlanung erstellt.

21 Planungsstatistik

Gesamtfläche	13.136	m ²	100	%
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.613	m ²	19,9	%
Private Verkehrsfläche	149	m ²	1,1	%
öffentliche Grünfläche	1.907	m ²	14,5	%
Nettobauland (WA)	8.467	m ²	64,5	%
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.490	m ²		
Ausgleichsflächen	2.781	m ²		

22 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

23 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 1 & 1 Versatel Glasfaser Experte
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben (Beteiligung nur zum Vorentwurf)

- 5 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- 6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Augsburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Bayernets GmbH
- 9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., KG Aichach-Friedberg
- 10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 12 Gemeinde Affing
- 13 Gemeinde Dasing
- 14 Gemeinde Obergriesbach (Beteiligung nur zum Vorentwurf)
- 15 Kreisheimatpflege
- 16 Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung
- 17 Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
- 18 LBV Aichach-Friedberg
- 19 LEW Verteilnetz
- 20 Mecom – Netzservice GmbH
- 21 Polizeiinspektion Friedberg
- 22 Regierung von Schwaben
- 23 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 24 Stadt Augsburg - Stadtplanungsamt
- 25 Stadtwerke Augsburg GmbH
- 26 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 27 Vodafone GmbH, Unterföhring
- 28 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

24 Anlagen

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, Kling Consult GmbH, Krumbach, 24. März 2026
- 2) Geotechnischer Bericht „Erschließung BG „Stätzing Nord-Ost“ östlich Bgm.-Ebner-Str., 86316 Friedberg-Stätzing, Stadt Friedberg, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, 30.07.2020
- 3) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, Kling Consult GmbH, Krumbach, 19. Januar 2024
- 4) Voruntersuchung Straßenbau Friedberg, Erschließung Baugebiet Stätzing Ost Bebauungsplan Nr. 11/I, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 30.01.2024
- 5) Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung Friedberg, Erschließung Baugebiet Stätzing Ost Bebauungsplan Nr. 11/I, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 30.01.2024
- 6) Starkregenanalyse, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 18.03.2026
- 7) Bestandslageplan Vermessung, Josef Tremel Ingenieurbüro für Bauwesen, Augsburg, 24. März 2020

25 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 24. März 2026

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann
Unterschrift Erster Bürgermeister