

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

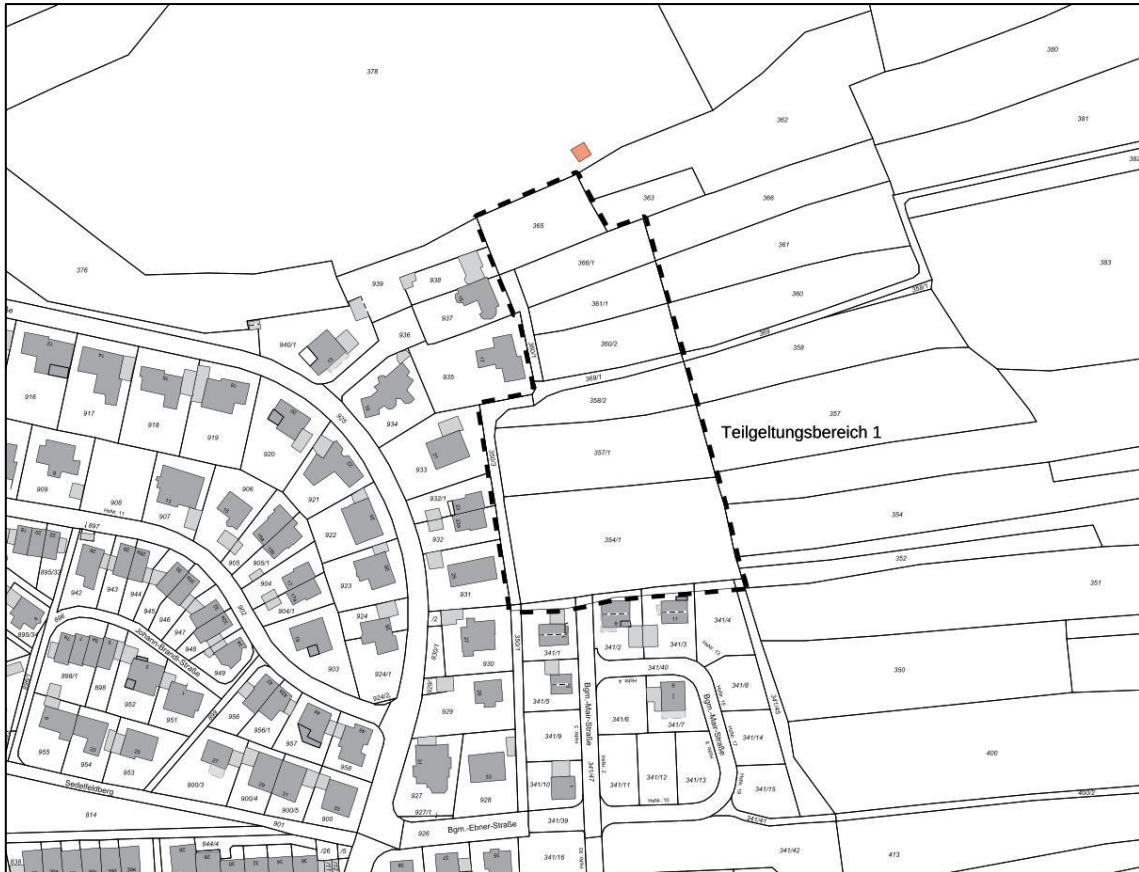
Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, 1. Änderung und Erweiterung

- **Änderung des Geltungsbereiches -**
- **Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB-**

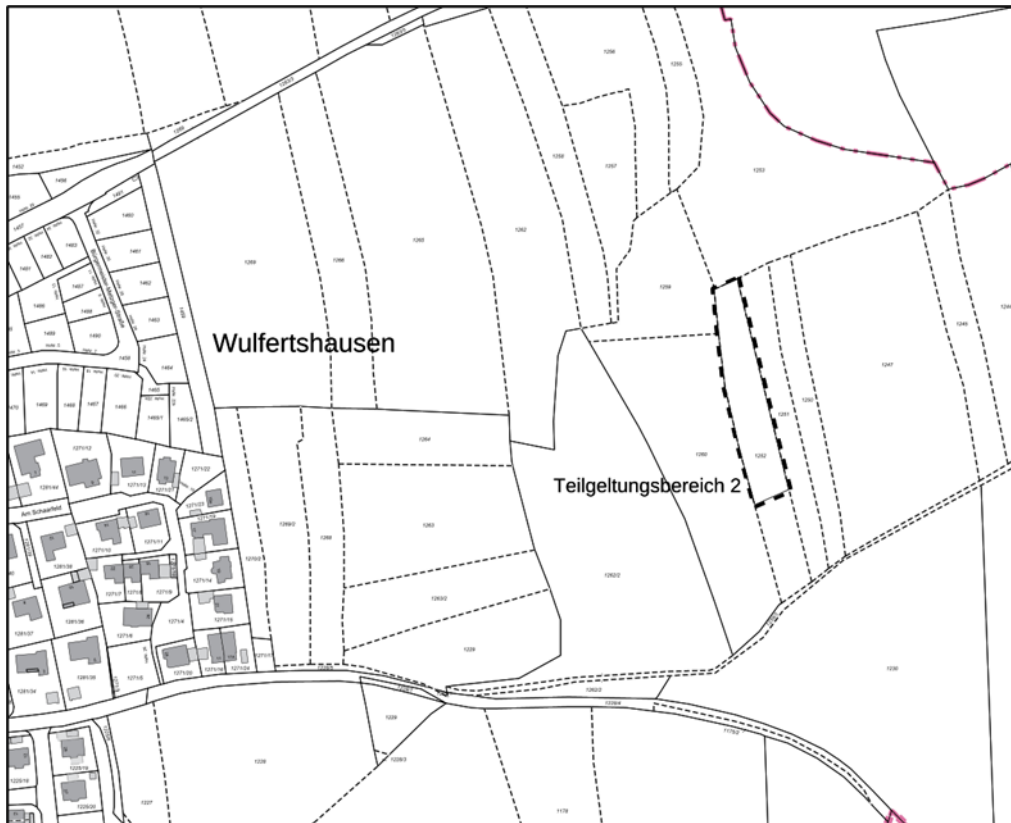
Änderung des Geltungsbereiches

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 die Änderung des Geltungsbereiches zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße beschlossen. Der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) auf dem Flurstück 1252 der Gemarkung Wulfertshausen wurde um 380 m² vergrößert. Die Änderung des Geltungsbereiches wird hiermit bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 (Baugebiet) liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in nördlicher Verlängerung der Bgm.-Mair-Straße und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 341/1 (Teilfläche), 341/2 (Teilfläche), 341/3 (Teilfläche), 341/4 (Teilfläche), 341/45 (Teilfläche), 341/47 (Teilfläche), 350/1 (Teilfläche), 350/3, 354/1, 357/1, 358/2, 360/1, 360/2, 361/1, 365, 366/1 und 369/1 der Gemarkung Stätzing. Der Teilgeltungsbereich 1 ist im beigefügten Lageplan stark schwarz gestrichelt umrandet.



Eine externe Ausgleichsfläche als Teilgeltungsbereich 2 wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 1252 der Gemarkung Wulfertshausen etwa 300 m östlich von Wulfertshausen geplant.



Billigung des Entwurfes und formelle Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 den Entwurf der 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 24.03.2026 mit der Begründung vom 24.03.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für o.g. Bauleitplanverfahren die formelle Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel des Verfahrens ist die Erweiterung des südlichen Wohnbaugebiets zur Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtteil Stätzing.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/I in Stätzing in der Fassung vom 24.03.2026, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

14. April bis einschließlich 18. Mai 2026

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

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

und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

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

→ **Gemeindename: Friedberg** → laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

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

Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit auch in Papierform im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg, Marienplatz 5 (Erdgeschoss, gegenüber Büro 0.07) während den nachstehenden Zeiten zur Einsichtnahme ausgelegt: Montag und Dienstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; gesetzliche Feiertage ausgenommen.

Bitte beachten Sie, dass die Verwaltungsgebäude für den Publikumsverkehr weitestgehend geschlossen sind. Wir bitten Sie hierfür nach Möglichkeit vorab einen Termin zu vereinbaren (0821/6002-323; stadtplanung@friedberg.de) oder am Haupteingang zu klingeln.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbilanzierung sowie Ausgleichsflächen und Maßnahmen und Planungsalternativen; Ausführungen in der Begründung zu Planungsalternativen, Geländebeschaffenheit und derzeitiger Nutzung, Baugrund, Bodenschutz, Klimaschutz, Spezieller Artenschutz, Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünordnungsmaßnahmen, Naturschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Boden-, Grundwasser und Überflutungsschutz, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Ausgleichsflächen; textliche Hinweise zu Arten- und Pflanzliste und Biotop; Geotechnischer Bericht zu den Themen Baugrundbeurteilung, Versickerung; Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit den Themen Wirkung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten, Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Waldbewirtschaftung, Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart; Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den Themen Planungsfaktor, Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche, Rodung des Biotops, Pflege der geplanten Streuobstwiese; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Pflanzbindung, Durchgrünung, im Bebauungsplan 11/I festgesetzte nördliche Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde, öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Aufenthaltsfläche“, Grünflächenplanung

Schutzgut Boden und Fläche:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbilanzierung sowie Ausgleichsflächen und Maßnahmen und Planungsalternativen; Ausführungen in der Begründung zu Planungsalternativen, Geländebeschaffenheit und derzeitiger Nutzung, Baugrund, Bodenschutz und Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Siedlungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Bebauungsdichte & -höhe, Ausführungen zu Flächenbedarf und Flächeninanspruchnahme, Innenentwicklung, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen; Erschließung; zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Ver- und Entsorgung, Erschließung, Boden-, Grundwasser- und Überflutungsschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen; textliche Hinweise zu Niederschlagswasser, Grundwasserschutz, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz, Biotop; Geotechnischer Bericht zu den Themen Baugrundbeurteilung, Bodenkennwerte, Erdbebenwirkung, Gründung Verkehrsflächen, Baugrube und Wasserhaltung, Wiederverwendbarkeit von Aushubmaterial, Wiederverfüllung, Hinterfüllung, Bodenaustausch und Verdichtung, Versickerung; Voruntersuchung Straßenbau; Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung; Starkregenanalyse; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart, Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen; Stellungnahme der Bodenschutzbehörde zu Altlasten und vorsorgender Bodenschutz; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Hanglage, Bau einer Tiefgarage in Hanglage, Grund- Hang und Schichtenwasser, Versickerung

Schutzgut Wasser:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen; Ausführungen in der Begründung zu den Themen Geländebeschaffenheit, Erschließung, Baugrund, Klimaschutz, Wasserversorgung, Abwasser, Schmutzwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Starkregen, Altlasten; zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Regelung des Wasserabflusses, Niederschlagswasserrückhaltung, versickerungsfähige Materialien, Ver- und Entsorgung, Erschließung, Boden-, Grundwasser- und Überflutungsschutz; textliche Hinweise zu Niederschlagswasser, Grundwasser; Geotechnischer Bericht zu den Themen Baugrundbeurteilung, Wasserhaltung, Versickerung; Voruntersuchung Straßenbau; Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung; Starkregenanalyse; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Hanglage, Starkregenereignisse, wild abfließendes Oberflächenwasser, Grund- Hang und Schichtenwasser, Versickerung, im Bebauungsplan 11/I festgesetzte nördliche Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsmulde

Schutzgut Klima und Luft:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen; Ausführungen in der Begründung zu den Themen Planungsalternativen, Erschließung, Immissionsschutz, Klimaschutz, Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung, Ausgleichsflächen- und Maßnahmen, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Starkregen, zeichnerische und textliche Festsetzungen zu den Themen Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Pflanzgebote, Dachbegrünung, Regelung der bebaubaren Fläche, Niederschlagswasserrückhaltung, versickerungsfähige Materialien, Regelung des Wasserabflusses, textliche Hinweise zu Arten- und Pflanzliste, Niederschlagswasser, Immissionsschutz, Wärmepumpen-Systeme, Biotop; Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung; Starkregenanalyse; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Waldabstand, Waldbewirtschaftung Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart; Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zum Umgebungslärm von Wärmepumpen; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Starkregenereignisse, Pflanzbindung, Durchgrünung, Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Aufenthaltsfläche“, Ortsrandbebauung

Schutzgut Landschaft:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen; Ausführungen in der Begründung zu den Themen Planungsalternativen, Lage, Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung, übergeordnete Planungen, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte, Erschließung, Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung, Grünordnungsmaßnahmen; zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Pflanzgebote; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Waldabstand, Waldbewirtschaftung, Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart, Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Ortsrandbebauung, Ortsrandeingrünung

Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen, Planungsalternativen und Anfälligkeiten des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen; Ausführungen in der Begründung zu Erschließung, Immissionsschutz, Klimaschutz, Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Altlasten; Ausführungen in den textlichen Hinweisen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zu Oberflächenwasser und wild abfließendem Niederschlagswasser, zu landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen, zu Altlasten und zu abwehrendem Brandschutz; Voruntersuchung Straßenbau; Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung; Starkregenanalyse; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Waldabstand, Waldbewirtschaftung, Sorgfaltspflicht zur Verkehrssicherung, Verlust von Acker- und Grünflächen, Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen; Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zum Umgebungslärm von Wärmepumpen; Stellungnahme der kommunalen Abfallentsorgung zur gefahrlosen Abfallentsorgung; Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Themen Hanglage, bestehende Stützmauern/L-Steine, Starkregenereignisse, wild abfließendes Oberflächenwasser, Grund- Hang und Schichtenwasser

Schutzgut Sach- und Kulturgüter:

Ausführungen im Umweltbericht zu planungsbezogenen Zielen des Umweltschutzes, zur Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie zur voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung, den kumulativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, zu Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen, Planungsalternativen; Ausführungen in der Begründung zu Planungsalternativen, Lage, Geländebeschaffenheit, derzeitige Nutzung, Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen, übergeordnete Planungen, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Denkmalschutz; zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Bebauungsdichte, überbaubare Flächen, zeichnerische und textliche Hinweise zu Biotopkartierung, Denkmalschutz; Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Themen Waldabstand, Waldbewirtschaftung, Verlust von Acker- und Grünflächen, Bodenart

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

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

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

Die einschlägigen DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Stadt Friedberg, Abteilung Stadtplanung, Verwaltungsgebäude Marienplatz 5, 86316 zur Einsicht zur Verfügung.

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

Friedberg, den 02.04.2026

gez.
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister