

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 24.03.2026

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchenfeld“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Fassung vom 19.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG

Vorbemerkungen

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 17 in Stätzling ist die Schaffung eines neuen Quartiers mit Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe und sozialen Nutzungen. Im östlichen Bereich war ein EDEKA-Markt, der aufgegeben wurde. Dort sollen Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und soziale Nutzungen entstehen. Im westlichen Bereich soll eine altersgerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen entstehen. Wichtige öffentliche Einrichtungen liegen rund um die Einmündung Beilingerstraße/Pfarrer-Bezler-Straße. Der Standort des ehemaligen EDEKA-Markts bleibt zentral für die Ortsentwicklung. Eine verträgliche Nutzungsmischung sowie ein zentraler Treffpunkt sind von hoher Bedeutung. Zur Nachverdichtung und geordneten Entwicklung wird der Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB aufgestellt; da das Gebiet im Innenbereich liegt, erfolgt er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.069,26 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 465/1, 466/10, 491 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 3/2, 466/2, 466/6, 491/3, 521/2, 800. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Friedberg und der Gemarkung Stätzling.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Stand September 2022) als Wohnbaufläche, Dorfgebiet und Verkehrsfläche gekennzeichnet. Dies weicht von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beteiligungsverfahren

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Stadt Friedberg hat diese dennoch durchgeführt.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.11.2025 bis 05.12.2025 am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 03 Landratsamt Aichach-Friedberg Kreisbrandrat
- 05 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 06 Regierung von Schwaben
- 10 Bayerischer Bauernverband
- 15 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - OG Friedberg
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - KG Aich-Friedberg
- 17 LBV Aichach-Friedberg
- 18 Dekanat der Evang.-Luth. Kirche
- 19 Handelsverband Bayern e.V.
- 20 Zweckverband zur Wasserversorgung
- 22 Stadt Augsburg
- 23 Gemeinde Affing
- 26 Kreisheimatpflege
- 29 Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- 33 Telefonica O2 Germany GmbH & Co.

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 02 Landratsamt Aichach-Friedberg Gesundheitsamt vom 19.11.2025
- 04 Regierung von Schwaben GAA vom 04.11.2025
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 07.11.2025
- 08 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben..... vom 15.01.2026
- 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 06.11.2025
- 21 Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt..... vom 10.12.2025
- 24 Gemeinde Obergriesbach vom 06.11.2025
- 25 Gemeinde Dasing vom 06.11.2025
- 27 Bayernets GmbH vom 03.11.2025
- 28 Amprion GmbH vom 06.11.2025
- 35 Vodafone Kabel Deutschland vom 03.12.2025
- 36 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.11.2025

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:1. TÖB

01-1	LRA Aichach-Friedberg- Bauleitplanung	vom 05.12.2025
01-2	LRA Aichach-Friedberg- Senioren Pflege Menschen mit Behinderung	vom 13.11.2025
01-3	LRA Aichach-Friedberg- Kreisjugendamt	vom 19.11.2025
01-4	LRA Aichach-Friedberg- Immissionsschutz	vom 25.11.2025
09	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	vom 27.11.2025
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	vom 02.12.2025

2. Öffentlichkeit

01	BürgerIn	vom 23.11.2025
02	BürgerIn	vom 01.12.2025
03	BürgerIn	vom 19.11.2025
04	BürgerIn	vom 01.12.2025
05	BürgerIn	vom 01.12.2025
06	BürgerIn	vom 03.12.2025
07	BürgerIn	vom 04.12.2025
08	BürgerIn	vom 03.12.2025
09	BürgerIn	vom 04.12.2025
10	BürgerIn	vom 04.12.2025, 10.02.2026 und 03.03.2026
11	BürgerIn	vom 04.12.2025
12	BürgerIn	vom 05.12.2025
13	BürgerIn	vom 05.12.2025

B. Stellungnahmen mit Hinweisen

12	Staatl. Bauamt Augsburg – Straßenbau	vom 30.10.2025
13	Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)	vom 14.11.2025
30	LEW-Verteilnetz	vom 21.11.2025
31	Polizeiinspektion Friedberg	vom 10.11.2025
32	IHK Schwaben	vom 06.11.2025
34	1 & 1 Versatel Glasfaser Experte	vom 25.11.2025
37	Bistum Augsburg – Bauwesen	vom 10.11.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>noch nicht beurteilt werden. Die Begründung ist beim Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zwingend nachzureichen.</p>	<p>Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg hat dennoch freiwillig die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Stadt Friedberg wird selbstverständlich zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Begründung dem Bebauungsplan beifügen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

01-2 LRA Aichach-Friedberg – Senioren Pflege Menschen mit Behinderung

vom 13.11.2025

Az.: 41 80-2/1 .2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Für entstehende Wohnbebauung:</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 BayBO muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Zudem müssen die Wohn- und Schlafräume, Toilette, Bad, Küche und ein Raum für die Anschlussmöglichkeit einer Waschmaschine ebenfalls barrierefrei sein.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodenbeläge im Außenbereich müssen rutschhemmend, erschütterungsarm sowie durchgängig leicht begeh- und befahrbar sein. 2. Der Zugangsweg zum Hauseingang ist mit einer Mindestbreite von 1,20 Meter, vorzugsweise 1,50 Meter, auszuführen. Der Zugangsweg sowie der Eingangsbereich müssen stufenlos erschlossen und bei Dunkelheit gut beleuchtet sein. Ist eine Rampe nötig, ist eine maximale Längsneigung von 6 Prozent einzuhalten. Das Eingangspodest muss ein Maß von mindestens 1 50 x 1,50 Meter haben. 	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Stellungnahme und vorgebrachten Hinweise zu barrierefreien Wohnungen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bauleitplanung für einen Angebotsbebauungsplan. Art. 48 Abs. 1 BayBO und die DIN 18040 als eingeführte Technische Baubestimmung sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu beachten und können im Planvollzug durch Auflage zur Baugenehmigung sichergestellt werden.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist diesbezüglich nicht notwendig.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3. Hinweis: Die Aufzählung ist nicht abschließend. Als eingeführte Technische Baubestimmung ist die DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen" zu beachten.</p> <p>Für den Tiefbau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Querneigung des Gehweges von maximal 2 Prozent ist einzuhalten. Sollte aufgrund technischer Erfordernisse eine höhere Querneigung notwendig sein, darf diese nicht höher als 2,5 Prozent sein. 2. Granitkleinsteinpflaster ist als Belag wegen der schlechten Begeh- und Befahrbarkeit für Menschen mit Behinderung nicht geeignet. 3. Der Weg muss gut befestigt sein. Geeignet ist eine Asphaltierung oder eine ähnliche Ausführung, damit der Gehweg auch für Menschen mit einer Behinderung gut nutzbar ist. 4. Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum wird auf die DIN 18040 Teil 3 als anerkannt Regel der Baukunst und Technik hingewiesen. 	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Hinweise. Auch die DIN 18040 Teil 3 wird ebenfalls im Zuge der Ausführungsplanung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu beachten sein.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

01-3 LRA Aichach-Friedberg – Kreisjugendamt

vom 19.11.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Empfehlung des Kreisjugendamtes</u></p> <p>Die Stadt Friedberg weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Kommune gedeckt werden vgl. Art. 5 BayKiBiG.</p> <p>Es wird empfohlen, diese städtebauliche Entwicklung vorausschauend in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.</p>	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für den Hinweis zum steigenden Bedarf an Kita-Plätzen durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bebauungsplan.</p> <p>Die Deckung des zusätzlichen Bedarfs ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Friedberg wird dies aber natürlich in der örtlichen Bedarfsplanung entsprechend berücksichtigen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.	

01-4 LRA Aichach-Friedberg – Immissionsschutz

vom 25.11.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</i></p> <p>Konflikt zwischen Verkehrs- und Anlagenlärm und gesundem Wohnen und Arbeiten ist detaillierter zu lösen.</p>	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8913.1/2024-SF, Stand 30.06.2025) liegt dem Landratsamt vor und wurde überarbeitet. In der aktualisierten Fassung werden die Wechselwirkungen bzw. die Überlagerung von Verkehrs- und Anlagenlärm für das festgesetzte Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiet detaillierter dargestellt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachvollziehbar ergänzt. Die überarbeitete Untersuchung wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung hat den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm berechnet und anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bewertet. Hiernach werden im Mischgebiet im Plangebiet östlich der Pfarrer-Bezler-Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts um +2/+5 dB(A) und im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet noch nachts um +1 dB(A) überschritten.</p> <p>Deutlicher sind die Überschreitungen im westlichen Plangebiet westlich der Pfarrer-Bezler-Straße, in dem die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis zu um +7/+10 dB(A) tags/nachts überschritten werden.</p> <p>Die Stadt hat die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktiven Lärmschutz geprüft, aufgrund ihrer beschränkten Wirkung für die oberen Geschossen, der einmauernden Wirkung und der nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild aber als nicht vertretbar betrachtet. Der Bebauungsplan setzt anstelle dessen bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen fest, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Rechtsgrundlagen</i></p> <p>BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse); TA Lärm; DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau; StraßenlärmschutzV(16. BImSchV); DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau;</p> <p><i>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</i></p> <p>Entsprechende Ergänzung der Festsetzungen und der Hinweise sowie der Begründung Anpassung der schalltechnischen Untersuchung bzw. Bewertung der im Plan vorgenommenen Änderungen</p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p> <p>Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zackenlinie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind im Gebiet 8 nahezu verdeckt bzw. nicht zu erkennen. • Wo liegen die TG-Zu- und Ausfahrten? Können diese beliebig liegen (Lärm, Blendwirkungen)? • Die Planfassung passt in verschiedenen Punkten nicht zur schalltechnischen Untersuchung (z.B. Lage von Stellplätzen, Form- und Nummerierung der Gebäude 8, Lage der TG-Zu- und -Ausfahrten, ist ein Ampel geplant oder nicht). 	<p>Die Darstellung ist überarbeitet, sodass die Linie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen besser sichtbar ist.</p> <p>Die TG Zu- und Ausfahrt für die Fl.Nr. 465/1 (östlicher Bereich) liegt südlich des Spielplatzes und wird von der Pfarrer-Bezler-Straße aus angefahren. Die TG Zu- und Ausfahrt für die Fl.Nr. 491 (westlicher Bereich) ist am südlichen Ende der Straße Am Kirchenfeld vorgesehen. Die Bereiche für die TG-Zufahrten wurden nunmehr planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung ist überarbeitet und die Planfassung ist hierauf abgestimmt. Die überarbeitete Untersuchung wird mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Eine Ampel ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht geplant. Es wird voraussichtlich eine Querungshilfe in der Pfarrer-Bezler-Straße geben. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein ausreichender Straßenquerschnitt berücksichtigt. Die detaillierte Planung hierzu ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Satzung:</p> <p>In den Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Vorgaben für Blendwirkungen der TG-Ausfahrten • Die Lüftungsanlagen sind an deutlich mehr Fassaden erforderlich, als an den gekennzeichneten (siehe auch nachfolgende Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung). Nach DIN 18005 Schallschutz in der Bauleitplanung - ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich." Schallschutzmaßnahmen bei höheren Lärmpegeln (z.B. Lüftungsanlagen erst ab 49 dB(A)) sind durch die Stadt abzuwägen (Begründung). • Zu den Tiefgaragen (2) Nr. 1: Dürfen die TG-Zufahrten auch in ein Gebäude integriert werden? <p>In den Hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird empfohlen hinsichtlich des Einfügens von Wärmepumpen bzw. sonstigen stationären Aggregaten auf den aktuellen Leitfaden des Länderausschusses für Immissionsschutz zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" oder/und den Schallrechner des Bundesverbandes für Wärmepumpen (derzeit www.waermepumpe.de/werkzeuge/schallrechner) hinzuweisen. • Kinderspielplatz: Auf die Zumutbarkeit von Kinderlärm im Sinne des § 22 Absatz 1a) BImSchG hinweisen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen 	<p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass bereits Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, welche die Blendwirkungen der TG-Ausfahrten reduzieren. Es ist unter § 10 Abs. 2 Nr. 1 festgesetzt, dass Tiefgaragenzufahrten einzuhausen sind. Dadurch wird die Blendwirkung bereits stark reduziert. Ergänzend wird die TG-Ausfahrt nach derzeitigem Planungsstand nicht bündig an der Grundstücksgrenze angeordnet, sondern etwas zurückversetzt. Im westlichen Bereich ist zudem voraussichtlich eine nahezu ebenerdige Einfahrt von der Straße „Am Kirchenfeld“ möglich, wodurch die Ausrichtung des Scheinwerferlichtkegels in Richtung angrenzender Nutzungen zusätzlich minimiert wird.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Die textlichen sowie planzeichnerischen Festsetzungen wurden, wenn neue Erkenntnisse vorlagen, entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten überarbeitet.</p> <p>Es ist grundsätzlich möglich, die TG-Zufahrten im westlichen Plangebiet, insbesondere im Baufeld 8.3 in ein Gebäude zu integrieren. Die Ausführung der Tiefgaragen wird im Rahmen des Bauantrages geklärt.</p> <p>Ein Hinweis auf den aktuellen Leitfaden des Länderausschusses für Immissionsschutz wird in die textlichen Hinweise zu Wärmepumpen aufgenommen.</p> <p>Die Regelung des § 22 Abs. 1a BImSchG gilt kraft Gesetzes. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis zu Kinderlärm in die textlichen Hinweise aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden. sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."</p> <p>Begründung: liegt noch nicht vor</p> <p>Schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bewertung des Mehrverkehrs in der Sackgasse Am Kirchenfeld“ ist enthalten (Seite 5. Absatz 2)! aber nicht wie die Gutachterin zu dieser Aussage gekommen ist (Berechnung? Vergleich Verkehrsmengen Vorher/nachher hinsichtlich der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen betroffenen Immissionsorte Hsnr. 4, 6 und 10). • Die Summe von maximalem Verkehrslärm und maximal zulässigem Gewerbelärm fehlt. Eine Aussage zu einer möglicherweise vorliegenden Gesundheitsgefährdung kann insofern durch die Stadt noch nicht getroffen/abgewogen werden (spätestens ab Außenlärmpegeln von tags/nachts 70/60 dB(A) ist eine Gesundheitsgefährdung anzunehmen». Dies betrifft nach hiesiger Einschätzung vor allem die Ostfassade des Gebäudes 8.1. • Die Markierung der Fassaden erfolgte im Gutachten an Stellen, wo der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 über 70 dB(A) liegt. Es handelt sich wohl ausschließlich um Verkehrslärmpegel. • Die Markierung der Fassaden sollte nach Ermittlung des Summenpegels (siehe hier Spiegelstrich 2) erfolgen. Die Markierung sollte unterscheiden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fenster von schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109, die wegen Gesundheitsgefahren (tags/nachts größer/gleich 70/60 dB(A)) nicht geöffnet werden dürfen (festverglast bzw. ausschließlich für Reinigungszwecke zu öffnen) ○ Fenster, die nachts wegen Lärmpegeln von gleich oder über 49 dB(A) nicht geöffnet werden dürfen (ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich). 	<p>Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Darin sind die Anregungen aus der vorgebrachten Stellungnahme eingeflossen. Die textlichen sowie planzeichnerischen Festsetzungen wurden entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten überarbeitet.</p> <p>Die Stadt Friedberg wird zudem selbstverständlich zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Begründung dem Bebauungsplan beifügen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair ist insbesondere eine Gesamtlärmbetrachtung von Gewerbelärm und Verkehrslärm ergänzt. Die grundrechtsrelevante Schwelle zur konkreten Gesundheitsgefährdung von tags/nachts 70/60 dB(A) wird an allen Fassaden nicht erreicht, sondern beträgt max. 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.</p> <p>Die Grafik der Anlage 5 der Schalltechnischen Untersuchung dient nicht als Grundlage für eine Markierung der Fassaden. Diese stellt die maßgeblichen Außenlärmpegel dar, an denen nach BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich sind. Dies ist der Fall, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) bei ≥ 61 dB(A) (Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) bzw. bei ≥ 66 dB(A) (Büro-räume) liegt. Dieser Pegel beinhaltet Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.</p> <p>Es wird eine Markierung der Fassaden mit Lärmpegeln nachts ≥ 49 dB(A) vorgenommen und in der Planzeichnung ergänzt. Da keine Überschreitung von Lärmpegeln mit einer Gesamtlärmbelastung von 70/60 dB(A) tags/nachts bestehen, entfällt diese Markierung.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Hinweis: in beiden Fällen sind die betroffenen Räume mit Lüftungsanlagen auszustatten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Aussage zur Zumutbarkeit des geplanten Kinderspielplatzes an den Wohnbereichen innerhalb des BPL; ggf. Empfehlung für Art der Spielgeräte 	<p>Ein Hinweis zur gesetzlichen Regelung des § 22 Abs. 1a BImSchG ist ergänzt. Die Einhaltung des Stands der Lärminderungstechnik bei der Auswahl der Spielgeräte kann auf der Ebene des Planvollzugs insbesondere auch durch Auflagen der Baugenehmigung sichergestellt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Seite 25, Nr. 6.6, letzter Satz: bezieht sich auf welche Straße? Ist eine Bedarfsampel geplant? Wie ist die Lärmbelastung in den Außenbereichen (Terrassen, Balkone) zu bewerten? 	<p>Im Bestand ist bereits eine Fußgängerampel vorhanden. Weitere Ampelanlagen sind nicht geplant.</p> <p>Für (mögliche) Balkone oder Terrassen wird ein entsprechender Hinweis für Außenbereiche in die textlichen Hinweise aufgenommen und wird die Planbegründung ergänzt.</p>
<p>Folgende Konflikte bzw. Fragen bleiben bisher offen bzw. Bewertungen/Abwägungen fehlen im Bebauungsplan (Bewertung in die Begründung aufnehmen):</p> <ul style="list-style-type: none"> Handelt es sich hinsichtlich der Bebauung der Flurnr.491 um sogenannte näher rückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe auf Flurnr.465/2? (Hinweis: Nein, da die Schutzwürdigkeit im Bestand von allgemeinem Wohngebiet (IRW 55/40 dB(A)) auf geplant MU.(IRW 63/45 dB(A)) herabgesetzt wird.) Ergibt sich im Vergleich zum bisher bestehenden EDEKA-Markt eher eine Zunahme oder eine Abnahme im Fahrverkehr auf der Pfarrer- Bezler- oder Beilingerstraße? Evtl. auch noch auf die Zumutbarkeit der Geräusche vom Kirchengeläut und dem Parkplatz der Zachäuskirche hinweisen? Evtl. gibt es schon detaillierter Planungen für einen dort geplanten Kindergarten, der ebenfalls eine hohe Zumutbarkeit aufweist? <p>Welche Unterlagen/Nachweise sind für das Einfügen der zulässige Schank-/Speisgaststätten bzw. sonstiger gewerblicher Nutzungen im Gebiet erforderlich? Z.B. bei Nachtbetrieb?</p>	<p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die schalltechnische Untersuchung überarbeitet wurde und darin die Anregungen aus der vorgebrachten Stellungnahme mit eingeflossen sind. Die textlichen sowie planzeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten überarbeitet.</p> <p>Die Stadt Friedberg wird zudem selbstverständlich zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Begründung dem Bebauungsplan beifügen.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmimmissionen auf das Plangebiet durch den Gewerbebetrieb der Fl.-Nr. 465/2 beurteilt. Auch durch die Gebietseinstufung als MI/ WA entsteht durch die entsprechende Unterschreitung der Immissionsrichtwerte keine heranrückende/ einschränkende Bebauung für den Betrieb.</p> <p>Die Beurteilung des EDEKA-Marktes auf Basis des Genehmigungsbescheides in Verbindung mit der zugehörigen Schalltechnischen Untersuchung ergibt auf der Pfarrer-Bezler-Straße und der Beilingerstraße eine nicht unwesentliche Verkehrsminde- rung. Dennoch wurde bei der Beurteilung des planbedingten Verkehrslärms in der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung dieser Punkt vorsorglich nicht berücksichtigt und somit ein Worst-Case-Szenario betrachtet.</p> <p>Ein Hinweis zu Kirchengeläut wird mit aufgenommen: Im Umfeld des Plangebiets befindet sich die Zachäuskirche mit regelmäßigem Glockengeläut. Das Läuten erfolgt zu liturgischen Zwecken (z. B. Gottesdiensteinläuten, Angelusläuten) sowie ggf. zur</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	Zeitangabe. Das Kirchengeläut stellt eine ortsübliche Geräuschquelle dar, deren Geräuscheinwirkungen im Plangebiet auftreten können und grundsätzlich hinzunehmen sind.
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

09 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth**vom 27.11.2025**

Az.: 4-4622-AIC-37559/2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Würdigung</p> <p>Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Sofern Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.</p> <p>Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung</p>	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Hinweise zum Thema Altlasten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Hinweis zum Thema „Altlasten und vorsorgender Bodenschutz“ in den textlichen Hinweisen enthalten ist.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>2. Sturzfluten / Starkregen</p> <p>Laut den Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten kann sich in der Beilingerstraße und Pfarrer-Bezler-Straße bei Starkregen ein Fließweg einstellen. Wir empfehlen, dies bei der Planung zu bedenken, damit sich der Fließweg durch die Nutzungsänderung nicht in den Bereich der Bebauung verlagert und hier Schäden verursacht. Die Bebauung sollte so gestaltet werden, dass sich der Fließweg weiterhin auf der Straße einstellt.</p> <p>3. Abwasserentsorgung</p> <p><i>1. Allgemeines</i></p> <p>Das städtische Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p> <p><i>2. Häusliches Schmutzwasser</i></p> <p>Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung ist gesichert.</p> <p><i>3. Niederschlagswasser</i></p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser wie vorgesehen nach Möglichkeit ortsnah versickert werden. Bei schwierigen</p>	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Hinweise zu Sturzfluten/Starkregen. Informationen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die Problematik der Starkregenereignisse und daraus resultierender Fließwege ist bekannt. Das Bodengutachten für den Umgriff zeigt, dass der Boden versickerungsfähig ist. Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden und darf nur mit einem gedrosselten Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Insbesondere im Zuge der anschließenden Verkehrsplanung wird die Thematik der Fließwege berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Hinweise und nimmt diese zur Kenntnis.</p> <p>Das Bodengutachten für den Umgriff zeigt, dass der Boden versickerungsfähig ist. Das Niederschlagswasser muss vorrangig auf den Baugrundstücken versickert werden und darf nur mit einem gedrosselten Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg wird die textliche Festsetzung zum Niederschlagswasser folgendermaßen aktualisieren: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist es in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.</p> <p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</p> <p>„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische</p>	<p><i>B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) zu sammeln und zurückzuhalten sowie gedrosselt in die Mischwasserkanalisation in der Beilingerstraße, der Pfarrer-Bezler-Straße oder der Straße Am Kirchenfeld einzuleiten.“</i></p> <p>Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser und die Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal werden anhand der konkreten Bauvorhaben und Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt und können als Auflage festgesetzt werden. Der Konflikt kann hinreichend sicher auf der Ebene der Baugenehmigung bewältigt werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Eine Ausführungsplanung liegt daher noch nicht vor. Die Stadt Friedberg sieht es daher als nicht zielführend bereits jetzt feste Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers in der Planzeichnung festzusetzen. Es wird auf das jeweilige Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p> <p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Vorschläge für Festsetzungen.</p> <p>Die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten ist bereits in vorhanden. Der Abflussbeiwert wird allerdings anstelle von 0,7 auf 0,5 reduziert.</p> <p>Die Stadt Friedberg nimmt die weiteren vorgebrachten Festsetzungsvorschläge der detaillierten wasserwirtschaftlichen Vorgaben nicht mit in die Planung auf, um die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.</i></p> <p><i>Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“</i></p> <p><i>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Friedberg erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. den TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</i></p> <p><i>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</i></p> <p><i>„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“</i></p>	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

vom 02.12.2025

Az.: P-2025-5285-1_S2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 17 „südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ in Friedberg- Stätzling, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • D-7-71-130-155, Pfarrer-Bezler-Straße 14. <i>Kath. Pfarrkirche St. Georg, blockhafter Rechteckbau mit schlankem Zwiebelturm, pilastergegliederter Saalbau mit Stichkappentonne und eingezogenem Rechteckchor, von Johann Schmuzer, 1696-99; mit Ausstattung; zugehörig Ölbergkapelle, schlichter, pilastergegliederter Rechteckbau mit Satteldach, wohl Ende 17. Jh.; mit Ausstattung.</i> <p>Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.</p>	<p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Stellungnahme und weist darauf hin, dass sich das in der Stellungnahme genannte Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereiches befindet und eine Darstellung in der Planzeichnung daher nicht stattfinden wird. Art. 4 und 5 des BayDSchG sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht relevant, da durch die Planung der Erhalt und die Nutzung des Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereiches (ca. 150 m Luftlinie Entfernung). Ebenso werden keine Maßnahmen (Beseitigung, Veränderung, Verlegung) i. S. des Art. 6 <u>Abs. 1 S. 1</u> Nr. 1 und 2 des BayDSchG durch die Planung ausgelöst.</p> <p>Ein Nähefall i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG wird nicht gesehen. Aufgrund von Sichtbehinderungen (Bestandsbebauung, Gehölze, Abstand) ist das Baudenkmal</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>nicht wahrnehmbar. Der Bestand oder das Erscheinungsbild des Denkmals ist daher nicht betroffen. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind daher nicht zu erwarten. Unabhängig davon, ist dies keine Frage der Bauleitplanung, sondern des Einzelbaugenehmigungsverfahrens, das eine etwa erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis konzentrieren würde (Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayDSchG).</p> <p>Die Stadt Friedberg wird zusätzlich das Baudenkmal in die textlichen Hinweise mit aufnehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.</p>	

2. Öffentlichkeit





01 BürgerIn

vom 23.11.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrter Herr Eichmann, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte der Fraktion SPD,</p> <p>wir sind Anwohner in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Edeka-Gelände in Stätzling, für das ja aktuell ein Bebauungsplan erstellt wird.</p> <p>Wir vertrauen in eine gute Entscheidung im Stadtrat und den städtischen Gremien, möchten Sie aber gerne noch explizit darum bitten, sich sehr intensiv mit der Planung auseinanderzusetzen.</p> <p>Schauen Sie sich die Planung doch gerne auch mal vor Ort an – gerne können Sie bei uns klingeln und das Vorhaben von unserem Grundstück aus betrachten – am kommenden Freitag Nachmittag, Samstag und Sonntag Vormittag werden wir zu Hause sein.</p> <p>Wir regen auch einen Vor-Ort-Termin für den Stadtrat und die zuständigen städtischen Gremien an.</p> <p><u>Unser Anliegen im Kern:</u></p> <p>Grundsätzlich finden wir es gut, dass das Gelände aus dem heutigen Zustand weiterentwickelt werden soll und dass neue Wohnflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete entstehen sollen.</p> <p>Aber der letzte Vorschlag zur Bebauung vom 07.10.2025 (Sitzung im Planungsausschuss) gefällt uns überhaupt nicht – da wird viel zu groß und viel zu wuchtig geplant. Wir bitten Sie darum, die Gebäude kleiner zu planen – insbesondere niedriger. Besonders stören wir uns an der Höhe und der Ausmaße der Häuser 4 und 3, aber auch an der Höhe und der Ausmaße der Häuser 2 und 1.</p> <p>Alle Nachbarn, mit denen wir gesprochen haben, sind erschrocken über die Ausmaße des Bauvorhabens - zumal bis zuletzt in städtischen Gremien immer wieder zu kleinerer Bauweise gemahnt worden ist.</p>	<p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die Planung ist dahingehend optimiert worden, dass die Dachform auf Flachdächer umgestellt wurde. Das oberste Geschoss wird als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt, wodurch sich die visuelle Wucht der Gebäude reduziert. Die Erhöhung der Geschossflächen in Baufeld 4 und 7 resultiert aus einer Umverteilung, um trotz des Wegfalls der Fl.Nr. 465/2 eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Dichte zu erzielen. Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln. Die geringeren Festsetzungen des Bebauungsplans nördlich der Beilinger Straße zur Höhe der Gebäude sind u.a. in der erhöhten Lage oberhalb der Straße sowie der Schaffung eines Überganges zum weiter nördlich angrenzenden Spielplatz begründet.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Wesentliche -aber nicht abschließende- Gründe dafür, dass die Planung nicht auf unsere Zustimmung stößt, sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude passen weder nach Stätzling noch in die Umgebung, die von vielen Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist – wir kennen keinen ähnlich großen und wichtigen Gebäudekomplex in Stätzling. <ul style="list-style-type: none"> ○ Wir hatten bei unserem Hausbau sehr restriktive Auflagen aus dem Bebauungsplan (1) – warum darf ein paar Meter weiter unter Umständen ohne so strikte Auflagen gebaut werden? Wir hätten auch gerne anders gebaut. So musste bei uns das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen und es war Bebauungsplan explizit genannt, dass mit „Einzelhäusern in ortstypischer Bauweise zu bebauen“ ist • Während der letzten Jahre wurde im Stadtrat und/oder Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss mehrfach angemahnt, doch kleiner zu planen – der Vorschlag vom 07.10.2025 enthält aber die bislang größten Geschossflächen der nördlichen Gebäude überhaupt, konkret: <ul style="list-style-type: none"> ○ 2021: in der Beschlussvorlage 2021/307 heißt es „das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist jedoch deutlich überschritten“ – damals ging es 4.830 Quadratmeter Geschossfläche – die jüngste Planung geht von 5.712 Quadratmeter aus ○ 2024: in der Beschlussvorlage 2024/200 heißt es „Die Gebäude 4 und 7 sind absichtlich niedriger angedacht, um zur bestehenden Nachbarschaft nach Osten hin eine abfallende Dichte zu erreichen“ – warum spielt das heute keine Rolle mehr und zumindest bei dem uns maßgeblich betreffenden Haus 4 wird aktuell höher geplant? ○ 2024: in der Beschlussvorlage 2024/200 heißt es „Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen auf die Bebauung nördlich des Plangebiets und die im Osten angrenzende Wohnbebauung abzustellen. Relevante Bezugsfälle sind hierbei insbesondere die Otte-von-Sterzlingen-Straße 33 bis 39 	<p>Die Stadt setzt auf Innenentwicklung („Innen vor Außen“) und Flächensparen. Vorrang haben daher, wenn möglich, Maßnahmen der Nachverdichtung in bereits erschlossenen Bereichen, um zusätzliche Versiegelung und neue Baugebiete am Ortsrand zu vermeiden.</p> <p>Es wird zudem auf die oben genannten Ausführungen zu <u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u> verwiesen.</p> <p><u>Weiterentwicklung städtebauliches Konzept</u></p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde sinnvoll weiterentwickelt. Seit dem städtebaulichen Entwurf hat sich der Zuschnitt des Plangebiets geändert (Entfall des Gewerbegrundstücks nebenan (Eigentümer nicht an Aufplanung interessiert) auf der FlNr. 465/2), mussten in der Folge die Abstandsflächen der Gebäude 5-7 zur südlichen Grenze hin angepasst werden und damit die gesamte Verteilung der Gebäude und deren Zuschnitte und Kubaturen im Plangebiet neu durchdacht werden.</p> <p>Bei der Überplanung war auch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im Plangebiet zu berücksichtigen. Hiernach sind Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Stadt hat hierbei die umliegende Bebauung einschließlich der Beilinger Straße 1b bis 1d in den Blick genommen. Die prägenden Bezugsfälle sind jedoch Otte-von-Stetzlingen-Straße 33 bis 39 (Reihenkettenhäuser) und 48+50 (Doppelhaus).</p> <p>Die aktuelle Planung nimmt – insbesondere durch die Umplanung auf Flachdächer mit zurückspringenden Staffelgeschossen anstelle der bisherigen Satteldächer – die gebotene Rücksicht auf die Nachbarschaft. Im Ergebnis wird eine maßvolle Nachverdichtung geplant.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>(Reihenkettenhäuser) und 48+50 (Doppelhaus) sowie die Beilingerstr. 2 bis 2b.“ – warum werden die unmittelbar im Norden angrenzenden Häuser 1 b bis 1 d nicht berücksichtigt?</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Zufahrt von und zu dem großen Wohngebiet würde durch die Bebauung von der nördlichen Gebäudewand geprägt sein, die ca. 12 bis 17 m hoch und ca. 85 m lang wäre – und nur durch ein schmales Sichtfenster an einer Stelle unterbrochen; selbst für übliche Schallschutzmaßnahmen ist die Höhe zu hoch (siehe im Schallschutzgutachten: „Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen sind aufgrund der notwendigen Höhe für die oberen Geschosse und dem damit verbunden Ortsbild nicht zielführend und werden somit nicht weiterverfolgt.“ Unsere Hauptblickrichtung wird massiv eingeschränkt – für den Winter befürchten wir eine fast komplette Verschattung des Gartens In den Planungsunterlagen werden Referenzen zu vielen Gebäuden verwendet, aber nicht bzw. nur in einem Nebensatz zu den unmittelbar im Norden angrenzenden Häuser 1 b und andere – warum ist das so? Warum werden die Nachbarn der unmittelbaren Umgebung nicht stärker in der Planung berücksichtigt? <p>Unten finden Sie eine Fotomontage, bei der wir als Planungs-Laien die Gebäude ins Gelände projiziert haben. Das mag nicht 100 % korrekt sein, gibt aber eine Tendenz zu unserem Verständnis des Planungsausmaßes. Könnte so eine Fotomontage auch professionell angefertigt und bei der Genehmigungsdiskussion mit vorgelegt werden?</p>	<p>Es wird auf die bereits oben genannten Ausführungen zu <u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u> verwiesen.</p> <p><u>Abstandsflächen & Nachbarschutz</u></p> <p>Sämtliche Abstandsflächen werden bezogen auf die neue Dachform berechnet.</p> <p>Gemäß BayBO Art. 6 sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Die Stadt Friedberg hat eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p> <p>Obwohl im Bebauungsplan also durchaus geringere Abstandsflächen festgesetzt werden könnten, sind die Baufenster in diesem Bebauungsplan so angesetzt, dass zu benachbarten Grundstücken Abstandsflächen von 0,7H eingehalten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche werden pauschal 0,5H eingehalten.</p> <p>Die nachbarschutzrechtlichen Belange sind somit berücksichtigt worden.</p> <p>Die Stadt hat die Verschattung durch die geplante Bebauung im Rahmen einer Verschattungsstudie ermitteln und bewerten lassen. Eine Verschattung ist im innerörtlichen Bereich nach der gesetzgeberischen Wertung des Art. 6 Abs. 5 BayGO grundsätzlich selbst bei Abstandsflächen von 0,4 H hinzunehmen. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sind deutlich größere Abstandsflächen von 0,7 zu benachbarten bebauten Grundstücken einzuhalten. Eine Verschattung des Gartens im Winter ist aus der Sicht der Stadt hinzunehmen.</p> <p>Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, in welcher auch die Thematik zur Verschattung dargestellt wird.</p> <p>Die eingereichte Fotomontage wird als Ausdruck der Auseinandersetzung mit dem Planungsvorhaben zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf der Ebene eines Angebotsbebauungsplanes grundsätzlich keine fotorealistischen Renderings oder professionellen Fotomontagen erstellt werden, da diese eine architektonische Detailtiefe suggerieren würden, die auf Ebene des Angebotsbebauungsplanes gerade nicht verbindlich festgesetzt werden. Die</p>

Stellungnahme		Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Aktuell</p> <p>Blick von West nach Ost</p>  <p>Blick von Ost nach West</p> 	<p>Entwurf Bebauungsplan (ohne Gewähr für Korrektheit, nach eigenem Verständnis des Bebauungsplan-Entwurfs)</p>  	<p>vorliegende Darstellung der Bürger bildet zudem lediglich die Gebäudekanten ab, vernachlässigt jedoch die durch die festgesetzten Baulinien zwingend erforderliche Fassadengliederung, welche die optische Massenwirkung im Realfall deutlich reduziert. Eine hinreichende Beurteilungsgrundlage ist durch die der Begründung beigelegten schematischen Darstellungen gegeben, welche die städtebaulichen Dimensionen bereits fachgerecht aus der Fußgängerperspektive herleiten.</p>
<p>Wir hoffen darauf, dass Sie eine gute Entscheidung treffen – für eine zum Stätzlinger Ortsbild passende Neugestaltung und unter Berücksichtigung wesentlicher Interessen aller Nachbarn.</p> <p><i>(1) „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet östlich der Pfarrer-Bezler-Straße und nördlich der Beilinger Straße“ war die Auflage, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss</i></p>		
Beschlussvorschlag		
<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.</p>		

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Geschossflächenberechnung, Schematische Geländeschnitte, Ansichten, Perspektiven), die offenbar Grundlage der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.10.2025 waren, waren jedoch nur über aufwendige Recherche auf der städtischen Internetseite auffindbar. Eine einheitliche, transparente Bereitstellung im Rahmen der Auslegung ist bislang nicht erfolgt.</p> <p>II. Inhalte des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 17</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 ist in mehrere Baufelder gegliedert. Unsere Mandanten sehen sich insbesondere durch die Baufelder 1 bis 4 betroffen, da diese auf der gegenüber ihren Grundstücken gelegenen Straßenseite der Beilingerstraße vorgesehen sind. Gleiches gilt für die dort vorgesehene Tiefgarage, deren Zufahrt ebenfalls über die Beilingerstraße erfolgen soll. Den ausgelegten Unterlagen lassen sich hierzu insbesondere folgende wesentliche Festsetzungen entnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 2 Abs. 1 Nr. 1: max. Grundfläche Hauptgebäude – Baufeld 1: 324 m², Baufeld 2 bis 4: 206 m² - § 2 Abs. 1 Nr. 2: max. Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen – GRZ max. 0,5 je Grundstück - § 2 Abs. 3 Nr. 1: max. Wandhöhe (Schnittpunkt Wand / OK Dachhaut, OK FFB EG) – Baufeld 1: 13,30 m, Baufeld 2 bis 4: 12,05 m Die vorliegende Abstandsflächenberechnung weist Gesamthöhen von 18,92 m (Baufeld 1) bzw. 15,80 m (Baufelder 2 bis 4) aus. 	<p>Auslegungsverfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung.</p> <p>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hätte auch vollständig verzichtet werden können. Die Stadt Friedberg hat freiwilligen eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Da das Verfahren der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dient, waren alle für den Bebauungsplan maßgeblichen Unterlagen, insbesondere die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen, ordnungsgemäß ausgelegt. Bei den vom Einwender angeführten ergänzenden Unterlagen (u. a. Schnitte, Ansichten und Berechnungen) handelt es sich lediglich um informelle Arbeitsmaterialien, die der Erarbeitung und der politischen Beratung im Ausschuss dienten. Sie sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unterliegen daher nicht der formellen Auslegungspflicht. Eine transparente Bereitstellung der für die Rechtskraft der Satzung relevanten Dokumente war somit jederzeit gegeben.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Tiefgarage nicht über die Beilingerstraße, sondern über die Pfarrer-Bezler-Straße erschlossen werden soll. Dies wird nun auch so in den Planunterlagen für die öffentliche Auslegung ergänzt und festgesetzt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>- § 3 Abs. 3: Abstandsflächenregelung – vollständige Abkehr von Art. 6 Abs. 5 BayBO; Abstandsflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen, Baulinien und Höhenfestsetzungen bestimmt</p> <p>- § 10: immissionsschutzrechtliche Festsetzungen</p> <p>§ 11 Abs. 1 i.V.m. der Planzeichnung: Dachformen und Dachneigungen – Baufeld 1: Zeldach, Baufelder 2 bis 4: Satteldach; Dachneigung jeweils 24-32 Grad</p> <p>III. Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17</p> <p>Namens unserer Mandanten wenden wir uns gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17. Es bestehen insbesondere Zweifel daran, dass die Planung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist und den Anforderungen genügt, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB ergeben.</p> <p>1. Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)</p> <p>a) Allgemeines</p> <p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Diese muss erkennen lassen, welche städtebaulichen Ziele verfolgt werden sollen.</p> <p>b) Fehlende städtebauliche Konzeption</p> <p>Die Bekanntmachung zum Vorentwurf nennt zwar unter anderem die Schaffung von Geschosswohnungsbau als Ziel, eine belastbare städtebauliche Leitlinie – insbesondere hinsichtlich Maß, Struktur und Einfügung in die bestehende Bebauung – liegt jedoch nicht vor. In der vorliegenden Planung werden keine konkreten und hinreichenden Entwicklungs- oder Ordnungsvorstellungen dargestellt.</p> <p>Die erheblichen Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 13, der die Grundstücke unserer Mandanten betrifft, lassen jede konsistente Entwicklungslinie vermissen. Während dort eine sehr maßvolle,</p>	<p>Die Einwendung rügt die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und sieht in der massiven Abweichung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 13 einen konzeptionslosen Bruch mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) berechtigt ist, bestehende Leitbilder fortzuschreiben oder an aktuelle Bedarfe, wie hier die Schaffung von dringend benötigtem Geschosswohnungsbau, anzupassen.</p> <p>Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln. Die städtebauliche Konzeption wird in der nunmehr vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargelegt.</p> <p>Der Vorwurf der „fehlenden Entwicklungslinie“ liegt neben der Sache. Die anwaltlich vertretenen Einwendungsführer verkennen die Anforderungen der Planerforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB grundlegend. Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht; dies</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>ortstypische Bebauung festgesetzt wurde (maximale Wandhöhe 3,50 m, zwei Geschosse einschließlich eines Dachgeschossvollgeschosses, geringe zulässige Baumassen), erlaubt der Vorentwurf nun großvolumige, blockartige Gebäude mit Wandhöhen von über 12 m und Gesamthöhen von nahezu 19 m.</p> <p>Die im Plangebiet Nr. 17 vorgesehenen Neubauten weichen in allen wesentlichen Parametern vom bisher offenbar verfolgten städtebaulichen Konzept ab: deutlich höhere Wandhöhen, größere Baumassen, höhere Grundflächenzahlen und eine abweichende Geschossigkeit werden zugelassen. Eine nachvollziehbare Begründung dafür, warum unmittelbar angrenzend an eine kleinteilige Wohnstruktur nun eine völlig andersartige Bebauung städtebaulich erforderlich sein soll, ist nicht erkennbar. Ohne nachvollziehbare städtebauliche Zielsetzung fehlt es an der gesetzlichen Anforderlichkeit.</p>	<p>eröffnet der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen (dienen Bebauungspläne doch der Ausfüllung der Planungshoheit als Bestandteil der verfassungsrechtlich verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 S. 2 BV). Danach sind nur solche Bebauungspläne nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind; davon ist u.a. auszugehen, wenn eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird.</p> <p>Die Planerforderlichkeit setzt nach der Rechtsprechung des BVerwG daher lediglich eine erste „nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit“. Diese Grenze ist vorliegend offenkundig nicht überschritten.</p> <p>Auch wegen des landesplanerischen Ziels einer Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und insbesondere als Ausfluss ihrer Planungshoheit kann die Stadt Friedberg eine Nachverdichtung einleiten. Abgesehen davon sind die unterschiedlichen Festsetzungen zwischen den Plangebietern sachlich begründet: Die kleinteiligere Bebauung nördlich der Beilinger Straße resultiert aus der topographisch exponierten Höhenlage und der notwendigen Pufferfunktion zum angrenzenden Spielplatz.</p> <p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Um die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte im neuen Plangebiet auf die Nachbarschaft abzumildern, wurde die Planung gestalterisch optimiert. Durch den Verzicht auf Satteldächern zugunsten von Flachdächern mit zurückversetzten Staffelgeschossen wird die visuelle Dominanz und die effektive Schattenwirkung der Gebäude gegenüber einer klassischen Bauweise deutlich reduziert. Die Erhöhung der Baumasse ist zudem die notwendige städtebauliche Reaktion auf den Wegfall von Flächenanteilen (FINr. 465/2), um eine wirtschaftlich tragfähige und sozial gerechte Wohnnutzung im Sinne der städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. In der Abwägung zwischen dem privaten Interesse an der Beibehaltung einer homogenen Nachbarbebauung und dem öffentlichen Belang der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung ist die vorliegende Planung daher als erforderlich und angemessen zu bewerten.</p> <p>Die Stadt Friedberg verweist ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar ist.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>2. Abwägungsgebot (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB)</p> <p>a) Allgemeines</p> <p>Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Abwägungsgebot wird dabei durch den zentralen Planungsgrundsatz des Rücksichtnahmegebots konkretisiert.</p> <p>b) Vorliegende Abwägungsmängel</p> <p>Diesen Anforderungen wird die Planung derzeit ersichtlich nicht gerecht.</p> <p>aa) Unverhältnismäßige Gebäudehöhen – „Kippen“ des städtebaulichen Maßgefüges</p> <p>Die im Vorentwurf vorgesehenen Wandhöhen von bis zu 13,30 m auf Baufeld 1 sowie bis zu 12,05 m auf den Baufeldern 2 bis 4 überschreiten die Wandhöhen der bestehenden Gebäude unserer Mandanten sowie der Gebäude in der näheren Umgebung, die – aufgrund erteilter Befreiungen – maximal 4,45 m betragen, deutlich. Aus den vorliegenden Schnitten und der Geschossflächenberechnung geht zudem hervor, dass die geplanten Gebäude auf den Baufeldern 1 bis 4 jeweils vier Vollgeschosse zuzüglich Dach aufweisen sollen. Die geplante Bebauung würde das städtebauliche Maßgefüge, insbesondere entlang der Beilingerstraße, grundlegend verändern und wirkt in ihrer Erscheinung massiv und dominierend.</p> <p>Die Bewahrung bestehender Siedlungsstrukturen ist ein zentrales planerisches Ziel, dessen rechtliche Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (u. a. Erhalt vorhandener Ortsteile) ausdrücklich hervorhebt. Vorhandene Strukturen und die Eigenart der Umgebung müssen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. Bislang fehlt eine nachvollziehbare Begründung, warum vorliegend keine einheitliche städtebauliche Entwicklung verfolgt wird. Eine Planbegründung, die eine derart erhebliche Abweichung von der umliegenden Bebauung rechtfertigen würde, liegt bislang nicht vor.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Friedberg verweist zunächst auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar ist.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist die Rüge einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung zurück. Die Festsetzung von vier Vollgeschossen in den Baufeldern 1 bis 4 ist das Ergebnis einer bewussten städtebaulichen Entscheidung zur Förderung der Innenentwicklung und einer effizienten Flächennutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Ein „Kippen“ des Maßgefüges wird durch die gewählte Architektur verhindert.</p> <p>Während die Bestandsbebauung nördlich der Beilinger Straße auf einer topographisch höheren Ebene liegt, wird im Plangebiet Nr. 17 durch den Einsatz von nunmehr Flachdächern und zurückgesetzten Staffelgeschossen die visuelle Dominanz der Gebäude effektiv begrenzt. Die Planung stellt somit keinen konzeptionslosen Bruch dar, sondern entwickelt die Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Geländesituation zeitgemäß weiter. Die Belange des Bestandschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wurden dabei gegen das öffentliche Interesse an einer Nachverdichtung abgewogen, wobei die Gliederung der Baukörper eine riegelartige Wirkung ausschließt.</p> <p>Ergänzend wird festgestellt, dass die Planung die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO vollumfänglich einhält und gegenüber bebauten Nachbargrundstücken sogar Abstandsflächen von 0,7 H festsetzt. Hierdurch werden die nachbarschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gewahrt und eine unzumutbare bedrängende Wirkung ist ausgeschlossen.</p> <p>Es wird zudem auf die vorausgehenden Informationen zur <u>„Höhe, Kubatur & Einfügung“</u> verwiesen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>bb) Unvereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Das Ortsbild von Stätzling ist seit jeher geprägt von einer maßvollen, kleinteiligen Wohnbebauung, bestehend aus Doppelhäusern, Reihenhäusern, Bungalows und Einfamilienhäusern. Großvolumige blockhafte Gebäude mit Wandhöhen jenseits der 12-Meter-Marke existieren dort nicht. Die vorgesehenen Baukörper stellen daher einen städtebaulichen Fremdkörper dar, der den gewachsenen Charakter des Ortsteils empfindlich stört. Die derzeitige Planung verletzt daher die Verpflichtung der Gemeinde, das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und zu wahren.</p> <p>cc) Abstandsflächen und Rücksichtnahmegebot (§ 6 BayBO; § 1 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Angesichts der geplanten Wandhöhen wären deutlich größere Abstandsflächen erforderlich, um eine erdrückende und bedrängende Wirkung auf die gegenüberliegende Wohnbebauung zu vermeiden. Die vorliegenden Abstandsflächenberechnungen sowie der Abstandsflächenplan zeigen, dass die vorgesehenen Baukörper die gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 BayBO i.V.m. der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Abstandsflächentiefen überschreiten, da die Abstandsflächen nach diesen Berechnungen die Mitte der Verkehrsflächen überschreiten.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass die Satzung grundsätzlich nicht für festgesetzte Urbane Gebiete gilt und in Bebauungsplänen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können. Dennoch erfordert jede Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben eine sorgfältige Abwägung der nachbarlichen Belange, die derzeit nicht erfolgt ist. Besonders die tatsächliche Wirkung der erheblichen Baukörperhöhen wird unzureichend berücksichtigt. Bei Wandhöhen dieser Dimension entsteht zwangsläufig eine bedrängende Wirkung auf die Wohnhäuser unserer Mandanten, die zu einer spürbaren Minderung der Wohnqualität führt. Damit ist das bauordnungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht</p>	<p>Planungsziel der Stadt ist die maßvolle Nachverdichtung zu einem neuen, zentral gelegenen Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen. Durch die vorgenommene Planungsoptimierung auf maximale Wandhöhen von 10,25 m (Baufelder 1 und 8.1) und 6 – 9 m im übrigen Gebiet sowie Gesamthöhen von höchstens 13,75 m (Baufelder 1 und 8.1) sowie 7,75 bis 12,50 m im übrigen Gebiet erfolgt eine verträgliche Vermittlung zum Bestand. Die moderne, gegliederte Bauweise mit Flachdächern und Staffelgeschossen reduziert die visuelle Massivität erheblich und vermeidet eine riegelartige Wirkung. Das Ortsbild bleibt gewahrt, zumal die kommunale Planungshoheit auch eine grundlegende Fortentwicklung des Bestands und Ortsbilds umfassen würde. Der Verweis auf das Landschaftsbild ist aufgrund der Innerortslage nicht nachvollziehbar.</p> <p>Es wird zudem auf die bereits oben genannten Ausführungen verwiesen, u. a. zu <u>„Höhe, Kubatur & Einfügung“</u>.</p> <p>Die Stadt Friedberg stellt klar, dass sämtliche Abstandsflächen auf Basis der optimierten Dachformen und reduzierten Wandhöhen neu berechnet wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend präzisiert, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwingend einzuhalten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt darüber hinaus einen Abstand von 0,7 H zu bebauten Nachbargrundstücken sicher.</p> <p>Obwohl die städtische Abstandsflächensatzung (0,7H) nicht für Bebauungsplänen mit abweichenden Festsetzungen gilt, orientiert sich die vorliegende Planung dennoch an diesem hohen Schutzniveau. Zu allen privaten Nachbargrundstücken wird eine Abstandsfläche von mindestens 0,7H gewahrt. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Maß von 0,5H zurückgegriffen, was städtebaulich üblich und vertretbar ist. Selbst bei Einhaltung „nur“ der gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H ist für eine erdrückende Wirkung regelmäßig kein Raum. Erst recht gilt dies bei vergrößerten Abstandsflächen von 0,7 H.</p> <p>Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung vollumfänglich erfüllt sind. Eine unzumutbare bedrängende Wirkung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot ist angesichts der eingehaltenen Tiefe von 0,7H zum Nachbarn sowie der gestalterischen Gliederung der Baukörper nicht gegeben.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>gewahrt. Die vorliegenden Ansichten, Schnitte und Perspektiven illustrieren dieses Missverhältnis deutlich.</p> <p>Bisher fehlt eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den erheblichen nachbarlichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf Sichtbeziehungen, Belichtung und Besonnung, Wohnruhe, Wertentwicklung sowie die Lebensqualität unserer Mandanten wurden offensichtlich nicht ausreichend ermittelt oder abgewogen. Die nachbarschaftlichen Interessen sind jedoch abwägungserheblich und müssen umfassend berücksichtigt werden.</p> <p>dd) Lärm- und Verkehrsbelastung durch Tiefgaragenzufahrt (§ 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Die geplante Tiefgarage unter den Baufeldern 1 bis 4 soll über die Beilingerstraße erschlossen werden und liegt damit unmittelbar gegenüber den Wohnräumen unserer Mandanten. Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 weist bereits im Vorentwurf auf zusätzliche Verkehrsbelastungen und mögliche Immissionsgrenzwertüberschreitungen hin. Die vorgeschlagenen und in § 10 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen betreffen jedoch allein die Neubauten; unsere Mandanten haben keinerlei Möglichkeit, nachträglich bauliche Schallschutzmaßnahmen geltend zu machen.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Planung zu einer unzumutbaren Erhöhung der Lärm- und Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung führt. Die Belastung für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnbebauung wurde bislang nicht ermittelt und damit auch nicht angemessen berücksichtigt. Auch eine differenzierte Prüfung möglicher Alternativen zur Lage der Tiefgaragenzufahrt ist nicht erfolgt.</p>	<p>Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Die Stadt Friedberg hat dennoch ergänzend schematische Geländeschnitte mit Ansichten und Perspektiven sowie eine Verschattungsstudie erstellen lassen. Eine hiernach in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</p> <p>Die privaten Belange der angrenzenden Nachbarn wurde eingehend ermittelt und bewertet.</p> <p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p>Die Standorte der Tiefgaragenzufahrten (Am Kirchenfeld / Pfarrer-Bezler-Straße) sind für die logistische Erschließung der Baufelder notwendig. Diese werden nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück 465/1 erfolgt von der Pfarrer-Bezler-Str., wie bisher auch zum ehemaligen Edeka-Markt. Aufgrund der Funktion der Pfarrer-Bezler-Straße als Ortsdurchfahrt und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, sind weitere Ein-/Ausfahrten in diesem Bereich nicht sinnvoll, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Deshalb kann keine zusätzliche Zufahrt zur Flurnr. 491 hergestellt werden, die Zufahrt ist ausschließlich von der Straße Am Kirchenfeld möglich.</p> <p>Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes ist eine Verortung der Zufahrt an einem tiefen Punkt im Gelände, somit im südwestlichen Bereich des Grundstücks sinnvoll.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel zum planbedingten Gewerbelärm und zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag.</p> <p>Im Hinblick auf den planbedingten Mehrverkehr werden an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall (= bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans) eingehalten. Die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>ee) Wertminderung der Grundstücke unserer Mandanten</p> <p>Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Baukörper, insbesondere der Verlust der bisherigen Sichtbeziehungen, die entstehende Verschattung, die Erdrückungswirkung sowie die zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastung, führen aus Sicht unserer Mandanten zu einer erheblichen, dauerhaften Wertminderung ihrer Grundstücke. Auch dieser Aspekt ist abwägungserheblich, wurde jedoch bislang nicht berücksichtigt.</p>	<p>berechneten Pegelerhöhungen von bis zu +2,6 dB(A) werden von der Stadt als zumutbar angesehen. An der überwiegenden Anzahl an Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tagzeit (IO 8, IO 12 sowie die Obergeschosse der IO 1, IO 5 und IO9) bzw. in der Nachtzeit (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10 und IO 12) überschritten. Die Pegelerhöhungen liegen hier ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und nur am IO 1 bei 1,9 dB(A), was mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar ist. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Lediglich an vereinzelt Immissionsorten (IO 1 und IO 9 im Erdgeschoss zur Tagzeit, IO 2 zur Nachtzeit) werden bei Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) erstmalig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch insoweit liegen die Pegelerhöhungen von 0,8 bis max. 1,9 dB(A) unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs und werden von der Stadt als zumutbar angesehen. Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist.</p> <p>Zur geltend gemachten Wertminderung: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es grundsätzlich nicht auf den Umfang einer (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVG, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</p> <p>Hier führt die Planung für die angrenzenden Nachbargrundstück zu keiner erheblichen Einschränkungen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>IV. Anregungen zur Überarbeitung des Bebauungsplans</p> <p>Unsere Mandanten regen eine grundlegende Überarbeitung des Vorentwurfs an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Gebäudehöhen und Baumassen auf ein ortstypisches Maß; - Anpassung der Geschossigkeit an die bestehende Bebauungsstruktur, insbesondere entlang der Beilingerstraße; - Absenkung von GRZ und GFZ auf ein maßvolles Niveau; - Neuordnung der Tiefgaragenschließung unter Prüfung alternativer Zufahrtsstandorte; - Neuberechnung der Abstandsflächen, orientiert an den realen Höhen der Baukörper; <p>Diese Anpassungen sind erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche, ortsbildgerechte Entwicklung sicherzustellen und die nachbarlichen Belange unserer Mandanten angemessen zu berücksichtigen. Für eine Rückmeldung zu gegebener Zeit danken wir Ihnen bereits jetzt. Unsere</p>	<p>Planaufstellung im Rahmen einer Verschattungsstudie detailliert ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</p> <p>Da die gesetzlichen Abstandsflächen sowie das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleiben, ist die mit der städtebaulichen Neuordnung einhergehende Veränderung der Situation für die Anlieger als zumutbar und im Interesse der notwendigen Innenentwicklung als vorrangig zu bewerten.</p> <p>Im Übrigen führt die Planung gegenüber dem status quo mit einem Lebensmittelvollsortimenter durch die Entwicklung eines verdichteten Gebiets mit vitalem Nutzungsmix zu einer Aufwertung der Umgebung.</p> <p>Siehe fachliche Würdigung / Abwägung zu den Punkten unter III</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Mandanten stehen jederzeit für ein persönliches Gespräch sowie für eine Ortsbegehung zur Verfügung.	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

03 BürgerIn

vom 19.11.2025

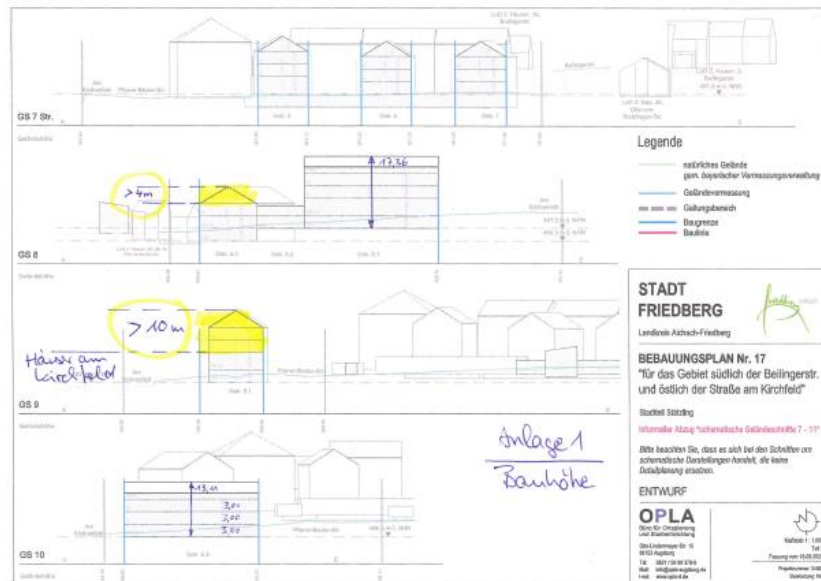
Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir sind Eigentümer und Anwohner der Grundstücke, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Wir erheben folgende Einwände:</p> <p>1) Gebäudehöhe</p> <p>Einwände gegen die geplante maximale Gebäudehöhe der Gebäude Nr. 8.3 und Nr. 8.1, da diese aus unserer Sicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung unserer Wohnqualität führt.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass dadurch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unsere Privatsphäre durch mögliche Einsichtnahmen erheblich beeinträchtigt wird und die geplante Bebauung nicht in die gewachsene Umgebung einfügt (§ 34 BauGB / Gebot der Rücksichtnahme) <p>So ist die Gebäudehöhe des Hauses 8.33 ca. 4 Meter über der Höhe der angrenzenden Gebäude an der Pfarrer-Bezler-Str. Nr. 28 bis Nr. 32 und das Gebäude 8.1 teilweise bis zu 10 Meter höher als die angrenzenden Gebäude. Dies liegt auch daran, dass die bestehenden Häuser in Richtung Westen alle nur mit einer Ebene und einem Flachdach ausgeführt sind. <u>Siehe Anlagen Nr. 1</u></p> <p>Wir bitten deshalb darum, die zulässige Gebäudehöhe zu überprüfen und den umliegenden Bauhöhen anzupassen, um den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen. Nach Rückfrage bei der Firma OPLA ist die bauliche Ausführung der Gebäude 8.1 und 8.3 mit einem Flachdach auch realisierbar.</p> <p>Da das Gebäude 8.3 in der Gesamtlänge zu den bereits bestehenden Gebäuden (Pfarrer-Bezler-Str. Nr. 28 bis Nr.32) steht, ist auch durch die Wärmeabstrahlung des Gebäude 8.3 sowie der Lärmabstrahlung von der Pfarrer-Bezler-Straße, mit zusätzlich veränderten Emissionen zu rechnen.</p> <p>Wie auch die Messungen von 2024 zum Lärmpegel und den Geschwindigkeitsmessungen von bis zu 99km/h ergeben haben, sollte dies bei der Bebauung berücksichtigt werden.</p>	<p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die Stadt Friedberg hat die Einwände bezüglich der Gebäudehöhen der Baukörper 8.1 und 8.3 geprüft und die ursprüngliche Planung mit Satteldächern einer erneuten Revision unterzogen. Im Ergebnis hat die politische Entscheidungsebene festgelegt, für das gesamte Plangebiet Flachdächer festzusetzen, um eine modernere und kompaktere Bauweise zu ermöglichen.</p> <p>Infolge dieser Umstellung wurde die Planung dahingehend optimiert, dass die obersten Geschosse nun als zurückversetzte Staffelgeschosse ausgeführt werden. Durch diesen Rücksprung der Fassadenkante wird die visuelle Wucht der Gebäude für die angrenzende Nachbarschaft deutlich reduziert.</p> <p>Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude 8.1 bis 8.3 ist zudem zu berücksichtigen, dass dort eine soziale Infrastruktur in Form von betreutem Wohnen, potenziell ergänzt um eine Tagespflege, vorgesehen ist. Diese Nutzungen stellen spezifische Anforderungen an die Flächeneffizienz und die bauliche Struktur, um eine wirtschaftliche und funktionale Betriebsführung zu gewährleisten. Die Stadt erachtet die Planung daher trotz der Höhenunterschiede als städtebaulich verträglich und mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel zum planbedingten Gewerbelärm und zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag.</p> <p>Im Hinblick auf den planbedingten Mehrverkehr führt die Planung werden an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall (= bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans)</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>eingehalten. Die berechneten Pegelerhöhungen von bis zu +2,6 dB(A) werden von der Stadt als zumutbar angesehen. An der überwiegenden Anzahl an Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tagzeit (IO 8, IO 12 sowie die Obergeschosse der IO 1, IO 5 und IO9) bzw. in der Nachtzeit (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10 und IO 12) überschritten. Die Pegelerhöhungen liegen hier ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und am IO 1 bei 1,9 dB(A), was mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar ist. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Lediglich an vereinzelt Immissionsorten (IO 1 und IO 9 im Erdgeschoss zur Tagzeit, IO 2 zur Nachtzeit) werden bei Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) erstmalig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch insoweit liegen die Pegelerhöhungen von 0,8 bis max. 1,9 dB(A) unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs und werden von der Stadt als zumutbar angesehen. Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist. In diesen Berechnungen sind ebenfalls die Plangebäude im Bebauungsplangebiet Nr. 17, speziell das Gebäude 8.3, einbezogen. Reflexionen und Abschirmungen werden dabei in der Berechnungssoftware automatisch berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich sogar teils eine Pegelreduzierung aufgrund der Abschirmenden Wirkung des Plangebäudes 8.3.</p> <p>Hinsichtlich der angeführten Wärmeabstrahlung und lokalklimatischer Veränderungen weist die Stadt darauf hin, dass durch die Festsetzung von Flachdächern im gesamten Plangebiet die Möglichkeit zur Dachbegrünung geschaffen wird. Diese wirkt einer übermäßigen Aufheizung der Baukörper entgegen und verbessert das Kleinklima im Vergleich zu konventionellen Dachformen.</p> <p>Die Abstände zwischen den Gebäuden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Abstandsflächen, wodurch eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung der bestehenden Grundstücke weiterhin gewährleistet ist.</p> <p>Die von den Einwendern genannten Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Pfarer-Bezler-Straße sind im Rahmen der Verkehrsüberwachung zu behandeln und führen nicht zu einer Unzulässigkeit der geplanten baulichen Dichte. Die Stadt plant zukünftig die Errichtung einer Querungshilfe. Diese bauliche Maßnahme dient nicht nur</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>2) Entwässerung der Grundstücke/Gebäude des Bebauungsplanes</u></p> <p>Durch die Hanglage der Beilingerstraße, der Straße Am Kirchenfeld und der Pfarrer-Bezler-Straße ist die Entwässerung der Straßen bereits heute bei mittlerem Regen nicht mehr möglich und führt zum Überlauf in die Keller. Eine wesentliche Ursache sind die versiegelten Flächen an den Gewerbegebieten die über die Pfarrer-Bezler-Straße entwässern. Die Kanäle an der Straße können die Wassermengen nicht mehr aufnehmen. Bei der Neubebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan, sind dringend, ausreichende Entwässerungen (Kanal, Zisternen ...usw.) auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen, da die vorhandene Straßenkanalisation die Wassermengen von den Grundstücken nicht mehr aufnehmen kann. Siehe Anlage Nr. 3</p> <p><u>3) Einfahrt Tiefgarage, Am Kirchenfeld</u></p> <p>Nach Information der Firma OPLA, ist eine Tiefgarageneinfahrt zum Gebäude 8.3, an der Straße Am Kirchenfeld, im Bereich unseres Grundstücksanteils (Flurnummer 490 / 10) geplant. Diese ist jedoch im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Wir als Miteigentümer benötigen unsere Fläche (Flurnummer 490/10) direkt an der Straße Am Kirchenfeld unbedingt als Parkplätze für KFZ. Diese, darf durch die geplante Einfahrt in die Tiefgarage, nicht behindert werden. Siehe Anlage Nr. 2 Da es in unmittelbarer Nähe keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für Besucher gibt, ist dies bei der Planung dringend auch zu berücksichtigen.</p>	<p>der Sicherheit der Fußgänger, sondern trägt durch die optische und physische Fahrbahnverengung maßgeblich zur Verkehrsberuhigung und zur Einhaltung des Geschwindigkeitsniveaus in der Pfarrer-Bezler-Straße bei.</p> <p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Informationen zur Entwässerung.</p> <p>Die Problematik, dass bei Starkregenereignissen sich Fließwege auf den öffentlichen Verkehrswegen bilden ist der Stadt bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Bodengutachten eingeholt worden, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt. Das Niederschlagswasser muss zukünftig vorrangig auf den Baugrundstücken versickert werden und darf nur mit einem gedrosselten Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Ein oberflächiges Ableiten des Niederschlagswassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist zukünftig nicht zulässig.</p> <p>Die Hauptfließwege des Niederschlagswassers verlaufen auf der Straße und im Zuge der nachfolgenden Straßenplanung wird beachtet, dass dies auch weiterhin so bleibt.</p> <p>Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser nicht auf umliegende Grundstücke fließen wird und es somit durch die nachverdichtete Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Nachbargrundstücke kommt. Die genauen Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers können im Rahmen der Baugenehmigung gelöst werden. Ergänzend wird auf § 37 Abs. 1 S. 2 WHG verwiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Die Einwendungsführer haben hierauf einen (zivilrechtlichen) Anspruch gegenüber dem Bauherrn.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die genannte Fl.Nr. 490/10 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und somit die Flurnummer nicht durch eine Überplanung betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die innere Linie des Planzeichens „Grenze des Geltungsbereiches“ maßgebend ist und nicht die äußere (dickere) Linie.</p> <p>Der Grundstückseigentümer kann sein Grundstück und die geplante Tiefgarage somit nur über den Bereich erschließen, welcher direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>4) <u>Beweissicherung vor Baubeginn</u></p> <p>Aus der Erfahrung der Neubauten im unmittelbarem Umfeld in den letzten 2 Jahren, ist in Anbetracht der nicht unerheblichen Baumaßnahmen (Aushub, Spundwände, Bohrpfähle, Entwässerungen, Verdichtungen etc.) aus Sicht der Anwohner, eine Beweissicherung im Bereich der Nachbargebäude durch den Auftraggeber, Bauherrn - mit Kostenübernahme durch diesen - vor dem Baubeginn unbedingt notwendig.</p> <p>4) <u>Vor Ort Termin</u></p> <p>Da die 3D-Darstellungen im Bauplan, nicht die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Bauhöhe, Abstände...) darstellen, würden wir als Anwohner und Eigentümer der nachbarschaftlichen Flächen und Gebäude, es begrüßen, wenn wir unsere Anliegen auch gerne vor Ort noch ausführlicher erklären könnten.</p> <p>Anlagen: Anwohnerliste mit Unterschriften Anlage 1 – Bauhöhe Anlage 2 – Parkfläche Flur Nr. 490/10 Anlage 3 – Oberflächenwasser</p>	<p><u>Beweissicherung</u></p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren bezüglich möglicher Bauschäden ist eine privatrechtliche Angelegenheit und kann mangels einer Festsetzungsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Beweissicherung liegt im ureigenen Interesse des Bauherrn, da er damit beweisen kann, dass Gebäude(vor-)schäden in der Nachbarschaft nicht durch seine Baumaßnahme entstanden sind.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Darstellungen, Schnitte und Geländemodelle auf den digitalen Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung basieren. Diese amtlichen Geodaten gewährleisten, dass sowohl die bestehenden Gebäudehöhen als auch die topographischen Gegebenheiten (Geländeverlauf und Abstände) im Grundsatz korrekt und realitätsgetreu abgebildet werden.</p> <p>Zudem haben sich die Vertreter der Stadtverwaltung sowie die Fachplaner im Zuge des Planungsprozesses bereits ein detailliertes Bild von den örtlichen Gegebenheiten verschafft. Die Belange der Nachbarschaft wurden dabei erfasst und sind in die fachliche Bewertung eingeflossen.</p>

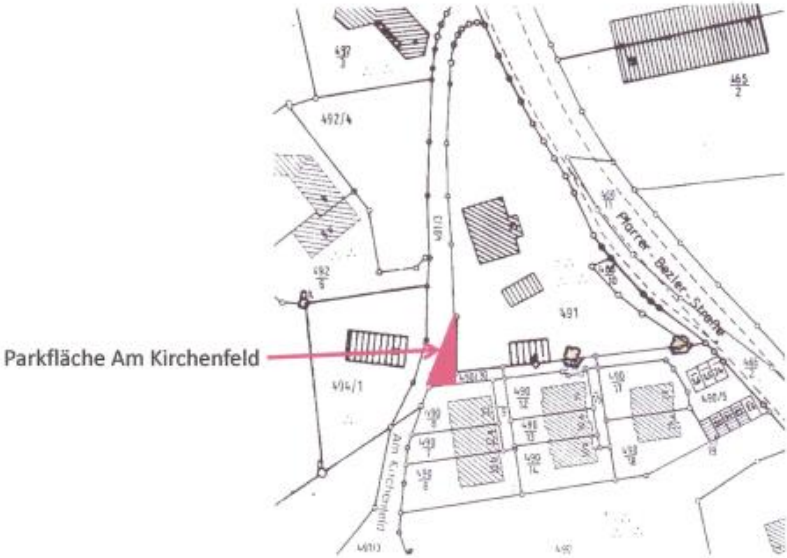
Stellungnahme



Fachliche Würdigung / Abwägung

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p data-bbox="248 276 465 300"><u>Anlage 1 - Bauhöhe</u></p> <p data-bbox="248 323 607 411">Bebauungsplan Nr. 17 <i>(südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchenfeld)</i></p> 	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p data-bbox="280 288 459 309"><u>Anlage 1 - Bauhöhe</u></p> <p data-bbox="259 328 548 403">Bebauungsplan Nr. 17 (südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchenfeld)</p> <div data-bbox="271 517 472 596"><p>Flachdächer</p></div> <div data-bbox="277 778 479 858"><p>Pultdächer</p></div>  <p>The image shows an aerial photograph of a residential neighborhood. On the left side of the map, there are two white boxes with black text. The top box is labeled 'Flachdächer' (flat roofs) and has four blue arrows pointing to various buildings in the upper-left and central parts of the map. The bottom box is labeled 'Pultdächer' (gabled roofs) and has three red arrows pointing to buildings in the lower-left and central parts of the map. The map itself shows a mix of residential buildings, some with flat roofs and some with gabled roofs, surrounded by trees and a few streets. A search bar at the top left of the map says 'Plan suchen'.</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p data-bbox="241 277 465 331"><u>Anlage 2 - Parkfläche</u> <u>Flur Nr. 490/10</u></p>  <p data-bbox="286 699 546 719">Parkfläche Am Kirchenfeld</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> natürliches Gelände gen. bayerischer Vermessungswesen Geländevermessung Gebietsbereich Stützlinie Stützlinie mögliche TG <p><i>Anlage 3</i> <i>Oberflächen Wasser</i></p> <p>STADT FRIEDBERG Landkreis Altmühl-Friedberg</p> <p>BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 "für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchenfeld"</p> <p>Stadtteil Götting Interneiler Allee "Lageplan zu schwindlichen Gebietsresten"</p> <p>ENTWURF OPLA Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung OPLA Augsburg Tel: 0831 343313 Fax: 0831 343314 E-Mail: info@opla.de Web: www.opla.de</p> <p>Maßstab 1:1.000 Blatt 4 Fassung vom 19.03.2026 Plannummer: 0102 Wahlkreis 05</p>	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

04 BürgerIn

vom 01.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr.17 “für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling”</p> <p>hiermit reiche ich fristgerecht meine Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan ein. Als unmittelbarer Anlieger des Plangebiets bin ich durch die vorgesehenen Festsetzungen direkt und erheblich betroffen.</p> <p>1. Verletzung nachbarschützender Vorschriften / Gebot der Rücksichtnahme</p> <p>Die geplante Bebauung weist eine Höhe auf, die das im Gebiet übliche Maß deutlich überschreitet. Dadurch ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu rechnen, insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eingeschränkte Besonnung und Belichtung, - Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch die übermäßige Massivität, - zusätzliche Lärmimmissionen in Bau- und Betriebsphasen. <p>Diese Auswirkungen verletzen das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.</p>	<p>Um die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte im neuen Plangebiet auf die Nachbarschaft abzumildern, wurde die Planung gestalterisch optimiert. Durch den Verzicht auf Satteldächern zugunsten von Flachdächern mit zurückversetzten Staffelgeschossen wird die visuelle Dominanz und die effektive Schattenwirkung der Gebäude gegenüber einer klassischen Bauweise deutlich reduziert.</p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen, lebendigen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen; zugleich hat die Stadt Friedberg dafür Sorge getragen, dass die Nachverdichtung maßvoll erfolgt.</p> <p>Die Stadt Friedberg verweist zunächst auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung nunmehr einsehbar ist.</p> <p>Es wird klargestellt, dass sämtliche Abstandsflächen auf Basis der optimierten Dachformen und reduzierten Wandhöhen neu berechnet wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden nunmehr dahingehend präzisiert, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwingend einzuhalten sind. Weiterhin stellen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien sicher, dass faktisch eine Abstandsfläche von mindestens 0,7H zu allen bebauten Nachbargrundstücken gewahrt wird. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Maß von 0,5H zurückgegriffen. Obwohl die städtische Abstandsflächensatzung (0,7H) nicht für Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gilt, orientiert sich die vorliegende Planung an diesem hohen Schutzniveau.</p> <p>Schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H wäre sichergestellt, dass die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung erfüllt sind. Erst recht gilt dies bei einem Abstand von 0,7 H Eine</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>unzumutbare bedrängende Wirkung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot ist angesichts der eingehaltenen Tiefe von 0,7H zum Nachbarn sowie der gestalterischen Gliederung der Baukörper nicht gegeben.</p> <p>Die Standorte der Tiefgaragenzufahrten (Am Kirchenfeld / Pfarrer-Bezler-Straße) sind für die logistische Erschließung der Baufelder notwendig. Diese werden nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück 465/1 erfolgt von der Pfarrer-Bezler-Str., wie bisher auch zum ehemaligen Edeka-Markt. Aufgrund der Funktion der Pfarrer-Bezler-Straße als Ortsdurchfahrt und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, sind weitere Ein-/Ausfahrten in diesem Bereich nicht sinnvoll, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Deshalb kann keine zusätzliche Zufahrt zur Flurnr. 491 hergestellt werden, die Zufahrt ist ausschließlich von der Straße Am Kirchenfeld möglich.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Lärmimmissionen ist zwischen der Bau- und der Betriebsphase zu differenzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauphase: Zeitlich begrenzte Belastungen durch Baustellenlärm sind bei innerörtlichen Nachverdichtungen unvermeidbar. Diese richten sich nach den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (AVV Baulärm). • Betriebsphase: Hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet hat die Berechnung in der Schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass speziell zur Tagzeit keine wesentlichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Bestandsbebauungen eingehalten werden. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag. Gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit bedürfen ggf. gewerblichen Einschränkungen, deren Zulässigkeit im Rahmen einer konkreten Planung ggf. schalltechnisch überprüft werden muss und die mit Auflagen im Planvollzug hinreichend sichergestellt werden kann. Grundsätzlich gilt jedoch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen umliegenden Immissionsorten. <p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel zum planbedingten Gewerbelärm und zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>2. Überschreitung des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitet nach meiner Einschätzung die Grenzen des Aufstellungsbeschlusses. Die Abgrenzung verläuft unmittelbar an meinem Grundstück und ragt teilweise über die zulässige Fläche hinaus. Eine derartige Ausdehnung ist planungsrechtlich unzulässig und bedarf der Korrektur.</p>	<p>Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag.</p> <p>Im Hinblick auf den planbedingten Mehrverkehr führt die Planung an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall (= bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans) eingehalten. Die berechneten Pegelerhöhungen von bis zu +2,6 dB(A) werden von der Stadt als zumutbar angesehen.</p> <p>An der überwiegenden Anzahl an Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tagzeit (IO 8, IO 12 sowie die Obergeschosse der IO 1, IO 5 und IO9) bzw. in der Nachtzeit (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10 und IO 12) überschritten. Die Pegelerhöhungen liegen hier ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und am IO 1 bei 1,9 dB(A), was mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar ist. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Lediglich an vereinzelt Immissionsorten (IO 1 und IO 9 im Erdgeschoss zur Tagzeit, IO 2 zur Nachtzeit) werden bei Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) erstmalig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch insoweit liegen die Pegelerhöhungen von 0,8 bis max. 1,9 dB(A) unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs und werden von der Stadt als zumutbar angesehen. Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes strikt an den privaten Grundstücksgrenzen der Nachbarn endet. Eine unzulässige Überplanung privater Flächen findet nicht statt. Es kommt durch die Planung zu keinen Baurechtseinschränkungen auf privaten Grundstücken. (Hinweis: Beim Planzeichen „Grenze des Geltungsbereiches“ ist immer die innere Linie zu beachten und nicht die äußere dickere Linie). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in der Sitzung vom 20.03.2025 geändert wurde und auch entsprechend veröffentlicht wurde. Der Aufstellungsbeschluss hat keine Bindungswirkung für folgende Planungsschritte.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3. Unzumutbare Verkehrsbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt Am Kirchenfeld</p> <p>Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung. Die Straße am Standort Am Kirchenfeld ist äußerst schmal und bereits jetzt in ihrer Leistungsfähigkeit begrenzt. Durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr ist zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine deutliche Zunahme des Verkehrslärms, - eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit, - erhebliche Behinderungen im täglichen Verkehrsablauf, - eine unzumutbare Mehrbelastung der dort wohnenden Anlieger – einschließlich mir selbst. <p>Diese Konsequenzen wurden im Planverfahren aus meiner Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Fazit / Antrag</p> <p>Ich beantrage daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Überarbeitung des Bebauungsplans unter Beachtung nachbarschützender Vorschriften, - die Korrektur des räumlichen Geltungsbereichs, - sowie die Prüfung und Entschärfung der verkehrlichen Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt. <p>Ich bitte um vollständige Berücksichtigung meiner Einwendungen im Abwägungsprozess und um eine schriftliche Mitteilung über das Ergebnis.</p>	<p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p>Die Stadt Friedberg hält an der Erschließung der Tiefgarage über die Straße „Am Kirchenfeld“ fest, da zusätzliche Zufahrten an der Pfarrer-Bezler-Straße aufgrund deren Funktion als überörtliche Durchgangsstraße die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss gefährden würden.</p> <p>Die gewählte Verortung im südwestlichen Bereich nutzt zudem die natürliche Topographie des Geländes optimal aus. Aufgrund der geplanten Nutzung für betreutes Wohnen ist lediglich mit einem mäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da dieser Bewohnerkreis erfahrungsgemäß über eine geringere Pkw-Eigenquote verfügt. Besucherverkehr wird voraussichtlich zudem vorrangig über oberirdische Stellplätze abgewickelt.</p> <p>Um die Leistungsfähigkeit der Straße „Am Kirchenfeld“ langfristig zu sichern, ist im Zuge einer anstehenden Sanierung eine Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen, für die im Bebauungsplan bereits die erforderlichen Querschnitte festgesetzt wurden.</p> <p>Ergänzend trägt die geplante Querungshilfe an der Bushaltestelle „Zachäuskirche“ zur allgemeinen Verkehrsberuhigung im Quartier bei.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung ist der planbedingten Mehrverkehr untersucht (s.o.). Die Stadt macht sich die gutachterliche Ermittlung und Bewertung zu eigen.</p> <p>Die Stadt Friedberg nimmt das Fazit zur Kenntnis und verweist auf die obenstehende fachliche Würdigung.</p>
Beschlussvorschlag	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

05 BürgerIn

vom 01.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr.17 “für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling”</p> <p>hiermit reiche ich fristgerecht meine Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan ein. Als unmittelbarer Anlieger des Plangebiets bin ich durch die vorgesehenen Festsetzungen direkt und erheblich betroffen.</p> <p>1. Verletzung nachbarschützender Vorschriften / Gebot der Rücksichtnahme</p> <p>Die geplante Bebauung weist eine Höhe auf, die das im Gebiet übliche Maß deutlich überschreitet. Dadurch ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu rechnen, insbesondere durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eingeschränkte Besonnung und Belichtung, - Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch die übermäßige Massivität, - zusätzliche Lärmimmissionen in Bau- und Betriebsphasen. <p>Diese Auswirkungen verletzen das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.</p>	<p><u>Abstandsflächen, Nachbarschutz & Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Um die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte im neuen Plangebiet auf die Nachbarschaft abzumildern, wurde die Planung gestalterisch optimiert. Durch den Verzicht auf Satteldächern zugunsten von Flachdächern mit zurückversetzten Staffelgeschossen wird die visuelle Dominanz und die effektive Schattenwirkung der Gebäude gegenüber einer klassischen Bauweise deutlich reduziert.</p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen, lebendigen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen; zugleich hat die Stadt Friedberg dafür Sorge getragen, dass die Nachverdichtung maßvoll erfolgt.</p> <p>Die Stadt Friedberg verweist zunächst auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung nunmehr einsehbar ist.</p> <p>Die Stadt Friedberg stellt zudem klar, dass sämtliche Abstandsflächen auf Basis der optimierten Dachformen und reduzierten Wandhöhen neu berechnet wurden. Es wird klargestellt, dass sämtliche Abstandsflächen auf Basis der optimierten Dachformen und reduzierten Wandhöhen neu berechnet wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden nunmehr dahingehend präzisiert, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zwingend einzuhalten sind. Weiterhin stellen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien sicher, dass faktisch eine Abstandsfläche von mindestens 0,7H zu allen bebauten Nachbargrundstücken gewahrt wird. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Maß von 0,5H zurückgegriffen. Obwohl die städtische Abstandsflächensatzung (0,7H)</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>nicht für Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gilt, orientiert sich die vorliegende Planung an diesem hohen Schutzniveau.</p> <p>Schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H wäre sichergestellt, dass die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung erfüllt sind. Erst recht gilt dies bei einem Abstand von 0,7. Eine unzumutbare bedrängende Wirkung oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot ist angesichts der eingehaltenen Tiefe von 0,7H zum Nachbarn sowie der gestalterischen Gliederung der Baukörper nicht gegeben.</p> <p>Die Standorte der Tiefgaragenzufahrten (Am Kirchenfeld / Pfarrer-Bezler-Straße) sind für die logistische Erschließung der Baufelder notwendig. Diese werden nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück 465/1 erfolgt von der Pfarrer-Bezler-Str., wie bisher auch zum ehemaligen Edeka-Markt. Aufgrund der Funktion der Pfarrer-Bezler-Straße als Ortsdurchfahrt und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen, sind weitere Ein-/Ausfahrten in diesem Bereich nicht sinnvoll, um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Deshalb kann keine zusätzliche Zufahrt zur Flurnr. 491 hergestellt werden, die Zufahrt ist ausschließlich von der Straße Am Kirchenfeld möglich.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Lärmimmissionen ist zwischen der Bau- und der Betriebsphase zu differenzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauphase: Zeitlich begrenzte Belastungen durch Baustellenlärm sind bei innerörtlichen Nachverdichtungen unvermeidbar. Diese richten sich nach den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (AVV Baulärm). • Betriebsphase: Hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet hat die Berechnung in der Schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass speziell zur Tagzeit keine wesentlichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Bestandsbebauungen eingehalten werden. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag. Gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit bedürfen ggf. gewerblichen Einschränkungen, deren Zulässigkeit im Rahmen einer konkreten Planung ggf. schalltechnisch

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>2. Überschreitung des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitet nach meiner Einschätzung die Grenzen des Aufstellungsbeschlusses. Die</p>	<p>überprüft werden muss. Grundsätzlich gilt jedoch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen umliegenden Immissionsorten.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel zum planbedingten Gewerbelärm und zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Der planbedingte Gewerbelärm unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um mind. 17,1 bzw. 9,5 dB(A) und leistet nach der TA Lärm damit keinen relevanten Immissionsbeitrag.</p> <p>Im Hinblick auf den planbedingten Mehrverkehr werden an den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall (= bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans) eingehalten. Die berechneten Pegelerhöhungen von bis zu +2,6 dB(A) werden von der Stadt als zumutbar angesehen.</p> <p>An der überwiegenden Anzahl an Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tagzeit (IO 8, IO 12 sowie die Obergeschosse der IO 1, IO 5 und IO9) bzw. in der Nachtzeit (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10 und IO 12) überschritten. Die Pegelerhöhungen liegen hier ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und am IO 1 bei 1,9 dB(A), was mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar ist. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Lediglich an vereinzelt Immissionsorten (IO 1 und IO 9 im Erdgeschoss zur Tagzeit, IO 2 zur Nachtzeit) werden bei Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) erstmalig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch insoweit liegen die Pegelerhöhungen von 0,8 bis max. 1,9 dB(A) unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs und werden von der Stadt als zumutbar angesehen. Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes strikt an den privaten Grundstücksgrenzen der Nachbarn endet. Eine unzulässige Überplanung privater Flächen findet nicht statt. Es kommt durch die Planung zu keinen Baurechtseinschränkungen auf privaten Grundstücken. (Hinweis: Beim</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Abgrenzung verläuft unmittelbar an meinem Grundstück und ragt teilweise über die zulässige Fläche hinaus. Eine derartige Ausdehnung ist planungsrechtlich unzulässig und bedarf der Korrektur.</p> <p>3. Unzumutbare Verkehrsbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt Am Kirchenfeld</p> <p>Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung. Die Straße am Standort Am Kirchenfeld ist äußerst schmal und bereits jetzt in ihrer Leistungsfähigkeit begrenzt. Durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr ist zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine deutliche Zunahme des Verkehrslärms, - eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit, - erhebliche Behinderungen im täglichen Verkehrsablauf, - eine unzumutbare Mehrbelastung der dort wohnenden Anlieger – einschließlich mir selbst. <p>Diese Konsequenzen wurden im Planverfahren aus meiner Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Fazit / Antrag</p> <p>Ich beantrage daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Überarbeitung des Bebauungsplans unter Beachtung nachbarschützender Vorschriften, - die Korrektur des räumlichen Geltungsbereichs, 	<p>Planzeichen „Grenze des Geltungsbereiches“ ist immer die innere Linie zu beachten und nicht die äußere dickere Linie). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in der Sitzung vom 20.03.2025 geändert wurde und auch entsprechend veröffentlicht wurde. Der Aufstellungsbeschluss hat keine Bindungswirkung für folgende Planungsschritte.</p> <p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p>Die Stadt Friedberg hält an der Erschließung der Tiefgarage über die Straße „Am Kirchenfeld“ fest, da zusätzliche Zufahrten an der Pfarrer-Bezler-Straße aufgrund deren Funktion als überörtliche Durchgangsstraße die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss gefährden würden.</p> <p>Die gewählte Verortung im südwestlichen Bereich nutzt zudem die natürliche Topographie des Geländes optimal aus. Aufgrund der geplanten Nutzung für betreutes Wohnen ist lediglich mit einem mäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da dieser Bewohnerkreis erfahrungsgemäß über eine geringere Pkw-Eigenquote verfügt. Besucherverkehr wird voraussichtlich zudem vorrangig über oberirdische Stellplätze abgewickelt.</p> <p>Um die Leistungsfähigkeit der Straße „Am Kirchenfeld“ langfristig zu sichern, ist im Zuge einer anstehenden Sanierung eine Verbreiterung der Fahrbahn vorgesehen, für die im Bebauungsplan bereits die erforderlichen Querschnitte festgesetzt wurden.</p> <p>Ergänzend trägt die geplante Querungshilfe an der Bushaltestelle „Zachäuskirche“ zur allgemeinen Verkehrsberuhigung im Quartier bei.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung ist der planbedingten Mehrverkehr untersucht (s.o.). Die Stadt macht sich die gutachterliche Ermittlung und Bewertung zu eigen.</p> <p>Die Stadt Friedberg nimmt das Fazit zur Kenntnis und verweist auf die obenstehende fachliche Würdigung.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>- sowie die Prüfung und Entschärfung der verkehrlichen Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Ich bitte um vollständige Berücksichtigung meiner Einwendungen im Abwägungsprozess und um eine schriftliche Mitteilung über das Ergebnis.</p>	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

06 BürgerIn

vom 03.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>hiermit lege ich als Eigentümerin der Flurnummer 492/3 fristgerecht Einspruch gegen den obigen Bebauungsplan und die Beschlussvorlage ein und begründe dies folgendermaßen:</p> <p>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die „frei“ zugänglichen Unterlagen für ältere Bewohner bzw. Eigentümer, die nur besuchsweise vor Ort sind, kaum aufzufinden sind. Ohne die Veröffentlichung eines Zeitungsartikels, der durch einen Nachbarn angestoßen wurde, wäre ich nicht auf die Planungen aufmerksam geworden. Noch dazu handelt es sich um einen Zeitkorridor von einem Monat, in dem Einspruch eingelegt werden kann. Von einer „Veröffentlichung“ von Plänen kann hier nur bedingt gesprochen werden.</p> <p>Als von den Plänen unmittelbar betroffene Anliegerin würde ich mir eine andere Form der Kommunikation wünschen. Bei Betrachtung der Pläne wird schnell deutlich, wie unverhältnismäßig die Höhen der Gebäude im Vergleich zum bisherigen Baubestand sind. Unser Haus mit der Flurnummer 492/3 und die Gebäude der Nachbarschaft muten äußerst klein und niedrig im Verhältnis zu den Grundflächen und Höhen der geplanten Gebäude an. Der „turmartige Bau“ mit fast 19 Metern Höhe ist dabei sozusagen „die Spitze des Eisbergs“.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hätte in diesem Verfahren nicht erfolgen müssen. Die Stadt Friedberg hat dennoch überobligatorisch eine solche frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Der Auslegungszeitraum wurde mittels einer öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht und die Unterlagen konnten sowohl im Internet, als auch im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg eingesehen werden. Damit ist den berechtigten Interessen insbesondere auch von älteren Mitbürgern angemessen Rechnung getragen worden.</p> <p>Dass das Informationsbedürfnis der Bevölkerung ernst genommen wurde, zeigt sich zudem darin, dass die Stadt Friedberg aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen eine zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt hat. Diese ging über die rein gesetzlich geforderten Mindeststandards hinaus und bot Raum für die eingeforderte offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarschaft und der Bewohner von Stätzling. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Infoveranstaltung vorgebrachten Belange fließen in den weiteren Abwägungsprozess ein, sodass der Vorwurf, unumkehrbar Tatsachen ohne eine Mitsprachemöglichkeit der Nachbarn zu schaffen, nicht nachvollzogen werden kann</p> <p>In der anstehenden förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit ein weiteres Mal Gelegenheit zu Einwendungen und Stellungnahmen haben.</p> <p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die vorliegenden Einwände hinsichtlich der Gebäudehöhen und der städtebaulichen Verträglichkeit wurden im Rahmen der Planungsfortschreibung intensiv geprüft. Um die visuelle Wirkung der Baukörper zu mildern, wurde die Planung maßgeblich optimiert. Durch die Umstellung der Dachform auf Flachdächer in Kombination mit der Ausführung des obersten Geschosses als zurückversetztes Staffelgeschoss wird die vertikale Dominanz sowie die wahrnehmbare „Wucht“ der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung deutlich reduziert.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 17 sind in den nördlichen Ortsteilen von Friedberg nicht üblich und stellen eine erhebliche Veränderung der ortstypischen Bauweise dar. Die geplante Bebauung wirkt erdrückend für das gesamte Ortsbild und jeden einzelnen anliegenden Nachbarn. Eine Rücksichtnahme der Stadt Friedberg bei einem derartigen Eingriff ins Ortsbild und bei einer so starken Beeinträchtigung der Nachbarschaft würden wir erwarten. Dass in den betreffenden Bereichen eine Bebauung erfolgen soll, ist uns schon lange klar und bekannt. Eine offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarn über das „Wie“ der konkreten Planungen wäre angebracht.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 erstreckt sich bis an unsere Flurnummer 492/3. Hierdurch können Abstandsflächen aus Flurnummer 465/1 bis an unsere Flurnummer herangeführt werden (siehe Abstandsflächenplan der Firma OPLA). Dies verhindert die Bebauung auf unserer Flurnummer in ähnlicher Weise wie auf 465/1, was zu einer Reduzierung des Grundstückswertes führt. Dies erfolgte ohne Rücksprache mit den Beteiligten und ohne Angebot eines möglichen Ausgleichs. Die geplante Bebauung im Südosten (Seniorenwohnungen) führt ferner durch ihre Höhe zu einer massiven Einschränkung der Privatsphäre. Bewohner hätten dort uneingeschränkte Sicht in unser Haus/unseren Garten.</p>	<p>Im östlichen Plangebiet resultiert die Erhöhung der Geschossflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhen aus einer Umverteilung, um trotz des Wegfalls der Fl.Nr. 465/2 eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Dichte zu erzielen. Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln.</p> <p>Im westlichen Plangebiet wird ebenfalls das bauleitplanerische Ziel einer gebietsverträglichen Nachverdichtung verfolgt, um das Baurecht für eine altersgerechten Wohnanlage in Form von betreutem Wohnen mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten und ggf. einer Tagespflege zu schaffen.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und insbesondere das Grundstück des Einwendungsführers kann nicht nachvollzogen werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Das Grundstück des Einwendungsführers liegt topographisch mehrere Meter oberhalb des Grundstücks Fl.Nr. 491 im westlichen Plangebiet.</p> <p>Bezüglich des Hinweises auf die geringeren Höhenfestsetzungen nördlich der Beilinger Straße ist festzuhalten, dass dort eine andere topographische Ausgangslage vorliegt: Die dortige Reduzierung der Höhenentwicklung begründet sich einerseits aus der exponierten Hochlage oberhalb des Straßenniveaus und andererseits aus der Zielsetzung, einen sanften baulichen Übergang zum nördlich angrenzenden Spielplatz zu schaffen.</p> <p><u>Abstandsflächen & Nachbarschutz</u></p> <p>Die Stadt weist darauf hin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 die gesetzlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 5 BayBO für anwendbar erklärt, also die vom Gesetzgeber als erforderlich angesehenen Abstandsflächen nicht verkürzt.</p> <p>Sämtliche Abstandsflächen im Plangebiet wurden auf Basis der neuen Dachformen berechnet.</p> <p>Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Zwar hat die Stadt Friedberg eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, wurden die Baufenster im vorliegenden Planentwurf bewusst so situiert, dass zu den privaten Nachbargrundstücken vergrößerte Abstandsflächen von 0,7 H eingehalten werden. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird ein reduziertes Maß von 0,5 H angewandt. Da Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück oder bis zur Hälfte auf öffentlichen Flächen nachzuweisen sind, findet keine unzulässige Überlagerung auf das Grundstück des Einwenders statt. Eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auf dem Grundstück des Weinwenders durch den Bebauungsplan ist somit nicht gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Einsichtsmöglichkeiten durch die Seniorenwohnungen ist festzuhalten, dass im innerstädtischen Bereich kein Anspruch auf einen vollständigen Ausschluss von Einblicken besteht. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen wird das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt. In einer innerstädtischen Lage können wechselseitigen Einsichtsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Einwendungsführer topographisch deutlich höher liegt als das Baugrundstück im westlichen Planbereich. Im Ergebnis werden die (trotz der erhöhten Abstandsflächen) verbleibenden Einsichtsmöglichkeiten für zumutbar angesehen.</p> <p>Die Stadt hat sich mit dem Einwand einer Wertminderung auseinandergesetzt.</p> <p>Ebenso kommt es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht auf den Umfang einer (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von den geplanten Anlagen faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGh, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</p> <p>Hier führt die Planung für die angrenzenden Nachbargrundstück zu keiner erheblichen Einschränkungen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Der gefühlte Grundstückswert und das Lebensgefühl würden hierdurch stark negativ beeinflusst.</p> <p>Das geplante Cafe lehne ich ab, da ich befürchte, dass es innerhalb kürzester Zeit durch eine anderweitige gastronomische Nutzung (Fast Food???) mit erheblich höherem Kundenkontakt ersetzt wird. Verkehr und Lärmbelästigung würden ansteigen.</p> <p>Ergänzend schließe ich mich allen Einwendungen meiner [...], die das Objekt bewohnt und den Nießbrauch darauf hat, an. Sie hat der Stadt Friedberg bereits gesondert einen Einspruch zukommen lassen. In der Hoffnung auf einen konstruktiven Dialog unter Berücksichtigung bereits bestehender Bebauung und dem gebotenen Respekt gegenüber den Bewohnern verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p>	<p>hinsichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der Planaufstellung im Rahmen einer Verschattungsstudie detailliert ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</p> <p>Da die gesetzlichen Abstandsflächen sowie das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleiben, ist die mit der städtebaulichen Neuordnung einhergehende Veränderung der Situation für die Anlieger als zumutbar und im Interesse der notwendigen Innenentwicklung als vorrangig zu bewerten.</p> <p><u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u></p> <p>Das vorrangige städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines lebendigen, zentralen Bereichs. Gebietsprägend hierfür sind nicht nur Wohnnutzung, sondern insbesondere auch gewerbliche und soziale Anteile (wie z. B. ein Café oder soziale Nutzungen), die bewusst festgesetzt werden. Dies dient dazu, eine monotone Wohnnutzung zu vermeiden. Diese Funktionsmischung schafft einen Mehrwert für die Allgemeinheit und trägt zur Belebung des Quartiers bei.</p> <p>Die Stadt sieht keine besonderen städtebaulichen Gründe für eine weitergehenden Feinsteuerung und Beschränkung der zulässigen Schank- und Speisewirtschaften. Aufgrund der Lage, Erschließung (kein drive-in möglich) und Stellplatzsituation sowie des vorhandenen Angebots an Fast Food an den Autobahnauffahrten in Friedberg-Derching (mit dem Auto 6 min) und in Dasing (13 min) ist die Ansiedlung einer weiteren Systemgastronomie (fast food) im Plangebiet aus der Sicht der Stadt nicht zu erwarten. Etwaige Lärmbelästigungen durch den Betrieb der grundsätzlich zulässigen Gastronomie werden im Rahmen der Einzel-Genehmigungsverfahren ohnehin nachweisen müssen, die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.</p> <p>Das subjektive Lebensgefühl sowie eine daraus abgeleitete „gefühlte“ Wertminderung sind in der Abwägung berücksichtigt worden. Zur behaupteten Wertminderung weist die Stadt darauf hin, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht auf den Umfang eine (hypothetischen)</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung ankommt. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von den geplanten Anlagen faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</p> <p>Da die Planung jedoch städtebaulich begründet ist und eine geordnete Entwicklung sicherstellt, müssen private Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem funktionalen verdichteten Quartier hier zurückstehen. Es liegt im Wesen der Bauleitplanung, dass im Rahmen der Abwägung einzelne (hier private) Belange hinter stärker zu gewichtende Belange zurückzutreten haben. Hier gebührt aus der Sicht der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit der Entwicklung eines modernen Quartiers mit einer maßvollen, verträglichen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse am Fortbestand einer unveränderten Situation in der Nachbarschaft.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

07 BürgerIn

vom 03.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>hiermit legen wir Einspruch gegen obigen Bebauungsplan und deren Beschlussvorlage ein und begründen dies wie folgt:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 erstreckt sich bis an unsere Flurnummer 492/1. Hierdurch können Abstandsflächen aus Flurnummer 465/1 bis an unsere Flurnummer herangeführt werden. Siehe Abstandsflächenplan der Firma OPLA aus Vorlage 2025/136. Dies verhindert die Bebauung auf unserer Flurnummer in ähnlicher Weise wie auf 465/1 was zu einer Reduzierung des Grundstückswertes führt.</p> <p>Dies erfolgte ohne Rücksprache durch Beteiligte und Angebot eines möglichen Ausgleichs.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 führt zu einer erheblichen Sichteinschränkung gegen Osten. Ferner ist zukünftig keinerlei Privatsphäre auf unserem Grundstück mehr gegeben, da eine Sichtbeziehung in jeden Teil der beiden Flurnummern 492/1 und 492/7 vorliegt. Der gefühlte Grundstückswert sowie das Lebensgefühl werden hierdurch stark negativ beeinflusst.</p>	<p><u>Abstandsflächen & Nachbarschutz</u></p> <p>Die Stadt weist darauf hin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 die gesetzlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 5 BayBO für anwendbar erklärt, also die vom Gesetzgeber als erforderlich angesehenen Abstandsflächen nicht verkürzt.</p> <p>Sämtliche Abstandsflächen im Plangebiet wurden auf Basis der neuen Dachformen berechnet.</p> <p>Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Zwar hat die Stadt Friedberg hat eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p> <p>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, wurden die Baufenster im vorliegenden Planentwurf bewusst so situiert, dass zu den privaten Nachbargrundstücken die vergrößertem Abstandsflächen von 0,7 H eingehalten werden. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird ein reduziertes Maß von 0,5 H angewandt. Da Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück oder bis zur Hälfte auf öffentlichen Flächen nachzuweisen sind, findet keine unzulässige Überlagerung auf das Grundstück des Einwenders statt. Eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auf dem Grundstück des Einwenders durch den Bebauungsplan ist somit nicht gegeben.</p> <p><u>Nachbarschutz</u></p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Einsichtsmöglichkeiten durch die neue Bebauung ist festzuhalten, dass im Innenbereich kein Anspruch auf einen vollständigen Ausschluss von Einblicken besteht. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen wird das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt. In einer innerstädtischen Lage können wechselseitigen Einsichtsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Einwendungsführer topographisch deutlich höher liegt als das Baugrundstück im westlichen Planbereich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 17 sind in den nördlichen Friedberger Ortsteilen nicht üblich und stellen erhebliche Veränderung der ortstypischen Bauweise dar. Die Bebauung wirkt erdrückend für das gesamte Ortsbild und jeden einzelnen anliegenden Nachbarn. Der</p>	<p>Im Ergebnis werden die (trotz der erhöhten Abstandsflächen) verbleibenden Ein-sichtsmöglichkeiten für zumutbar angesehen.</p> <p>Die Stadt hat sich mit dem Einwand einer Wertminderung auseinandergesetzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es grundsätzlich nicht auf den Umfang eine (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätz-lich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ ge-gebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von den geplanten Anlagen faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstücks-wertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungs-posten dar“).</p> <p>Hier führt die Planung für die angrenzenden Nachbargrundstück zu keiner erhebli-chen Einschränkungen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hin-sichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der Planaufstellung detailliert ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan um-fassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstands-flächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzun-gen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftre-tende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</p> <p>Da die gesetzlichen Abstandsflächen sowie das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleiben, ist die mit der städtebaulichen Neuordnung einhergehende Veränderung der Situation für die Anlieger als zumutbar und im Interesse der notwendigen Innenent-wicklung als vorrangig zu bewerten.</p> <p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die vorliegenden Einwände hinsichtlich der Gebäudehöhen und der städtebaulichen Verträglichkeit wurden im Rahmen der Planungsfortschreibung intensiv geprüft. Um die visuelle Wirkung der Baukörper zu mildern, wurde die Planung maßgeblich</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>turmartige Bau mit fast 19m steht in direkter Konkurrenz zum Kirchturm der St. Georgs Kirche und wird teilweise von der St. Anton Straße aus ersichtlich sein. Da er das einzige Bauwerk neben der Kirche ist, der von der Sichtachse Augsburg über die Baumkronen ragt, ist eine stark negative Veränderung des Ortsbildes gegeben.</p> <p>Eine gebotene Rücksichtnahme der Stadt Friedberg bei derartigen Eingriffen ins Ortsbild sowie die Berücksichtigung der Nachbarschaft hätte erwartet werden können. Eine offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarn sowie der Bewohner von Stätzling wäre angebracht gewesen.</p> <p>Die "frei" zugänglichen Unterlagen sind für viele, gerade ältere Mitbewohner, kaum aufzufinden, so dass man von einer "Veröffentlichung" nur bedingt sprechen kann. Auch, dass überhaupt Unterlagen zur Verfügung stehen, für die eine Frist gesetzt ist und als Nachbar man</p>	<p>optimiert. Durch die Umstellung der Dachform auf Flachdächer in Kombination mit der Ausführung des obersten Geschosses als zurückversetztes Staffelgeschoss wird die vertikale Dominanz sowie die wahrnehmbare „Wucht“ der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung deutlich reduziert.</p> <p>Im östlichen Plangebiet resultiert die Erhöhung der Geschossflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhen aus einer Umverteilung, um trotz des Wegfalls der Fl.Nr. 465/2 eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Dichte zu erzielen. Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln.</p> <p>Im westlichen Plangebiet wird ebenfalls das bauleitplanerische Ziel einer gebietsverträglichen Nachverdichtung verfolgt, um das Baurecht für eine altersgerechten Wohnanlage in Form von betreutem Wohnen mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten und ggf. einer Tagesfläche zu schaffen.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und insbesondere das Grundstück des Einwendungsführers kann nicht nachvollzogen werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Das Grundstück des Einwendungsführers liegt topographisch mehrere Meter oberhalb des Grundstücks Fl.Nr. 491 im westlichen Plangebiet.</p> <p>Die Belange der Nachbarschaft sind von der Stadt mit dem ihnen gebührenden Gewicht berücksichtigt worden. Da die Planung jedoch städtebaulich begründet ist und eine geordnete Entwicklung sicherstellt, müssen private Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer funktionalen Ortsmitte hier zurückstehen. Es liegt im Wesen der Bauleitplanung, dass im Rahmen der Abwägung einzelne (hier private) Belange hinter stärker zu gewichtende Belange zurückzutreten haben. Hier gebührt aus der Sicht der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit der Entwicklung eines modernen Quartiers mit einer maßvollen, verträglichen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse am Fortbestand einer unveränderten Situation in der Nachbarschaft.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hätte in diesem Verfahren nicht erfolgen müssen. Die Stadt Friedberg hat dennoch überobligatorisch eine solche frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Der</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>unmittelbar betroffen ist, sollte "öffentlicher" kommuniziert werden. Wäre nicht durch einen Nachbarn ein Zeitungsartikel initiiert worden, wäre die Frist unbekannt verstrichen und Tatsachen geschaffen worden. Weit weniger langfristig unumkehrbare Entscheidungsfindungen der Stadt wurden in der Vergangenheit offener kommuniziert und diskutiert.</p> <p>Das geplante Cafe lehnen wir entschieden ab, da in den letzten Jahrzehnten jedes Cafe in Stätzling nach einer gewissen Zeit aufgrund von Umsatzmangel und nicht Beachtung geschlossen hat. Auch das bestehende Cafe im neuen EDEKA hat zu jeder Tageszeit noch erhebliche Kapazitäten. Es ist zu befürchten, dass binnen kürzester Zeit das Cafe durch ein Fast Food Geschäft (Dönerladen) ersetzt wird und mit diesem die Lärmbelastigung durch den erhöhten kurzfristigen Kundenkontakt steigt.</p> <p>Am Ortsrand eine künstliche "Ortsmitte" zu schaffen, wirkt aus der Zeit gefallen. Eine neue Ortsmitte auf privatem Raum, ohne Einbindung der</p>	<p>Auslegungszeitraum wurde mittels einer öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht und die Unterlagen konnten sowohl im Internet, als auch im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg eingesehen werden. Damit wurde auch den Bedürfnissen von Bürgerinnen und Bürgern Rechnung getragen, die über keinen digitalen Zugang verfügen oder eine persönliche Einsichtnahme bevorzugen.</p> <p>In der anstehenden förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit ein weiteres Mal Gelegenheit zu Einwendungen und Stellungnahmen haben.</p> <p>Dass das Informationsbedürfnis der Bevölkerung ernst genommen wurde, zeigt sich zudem darin, dass die Stadt Friedberg aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen eine zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt hat. Diese ging über die rein gesetzlich geforderten Mindeststandards hinaus und bot Raum für die eingeforderte offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarschaft und der Bewohner von Stätzling. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Infoveranstaltung vorgebrachten Belange fließen in den weiteren Abwägungsprozess ein, sodass der Vorwurf, unumkehrbar Tatsachen ohne eine Mitsprachemöglichkeit der Nachbarn zu schaffen, nicht nachvollzogen werden kann.</p> <p><u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u></p> <p>Das vorrangige städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines lebendigen, zentralen Bereichs. Die bewusste Festsetzung gewerblicher und sozialer Anteile (wie z. B. ein Café oder soziale Nutzungen) dient dazu, eine monotone Wohnnutzung zu vermeiden. Diese Funktionsmischung schafft einen Mehrwert für die Allgemeinheit und trägt zur Belebung des Quartiers bei. Ein genereller Ausschluss spezifischer Betriebstypen wie „Fast-Food“ ist planungsrechtlich kaum möglich, da Cafés rechtlich ebenfalls als Schank- und Speisewirtschaften eingeordnet werden, welche an diesem Standort ausdrücklich erwünscht sind.</p> <p>Aufgrund der spezifischen Lage im Ort und der konzeptionellen Ausrichtung des Gebiets erscheint die Ansiedlung eines klassischen Fast-Food-Betriebs mit hohem Verkehrsaufkommen (z. B. Drive-In) als wirtschaftlich unwahrscheinlich. Etwaige Lärmbelastigungen durch den Betrieb der zulässigen Gastronomie müssen ohnehin die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Stadt stellt klar, dass mit der vorliegenden Planung keineswegs die Etablierung einer neuen, konkurrierenden Ortsmitte beabsichtigt ist. Vielmehr sieht das</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Bevölkerung, ohne städtebauliches Gesamtkonzept ist ein utopisches Unterfangen und wird "vom Ort" nicht angenommen werden.</p> <p>Die Beilinger Straße ist der Hauptzubringer für das Gebiet Richtung Habskirch und wird durch das neue Baugebiet rund um die Bürgermeister Mair Straße schon heute stark belastet. Da die TG Ein-/Ausfahrt ebenfalls an der Beilinger Straße geplant ist, kommt es hier zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und einhergehend mit den weiteren Kurzzeitparkplätzen zu einer noch höheren Lärmbelastung.</p>	<p>städttebauliche Konzept die Schaffung eines „zentralen Bereichs“ innerhalb des Plangebietes vor, der eine funktionale und soziale Gliederung des Quartiers sicherstellt.</p> <p>Um die angestrebte Nutzungsvielfalt und eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wird ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie dient dem Miteinander von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Festsetzung sichert eine Nutzungsmischung, die den modernen Anforderungen an ein lebendiges Quartier entspricht.</p> <p>Die Behauptung, es fehle an einem Gesamtkonzept, wird zurückgewiesen. Die städtebauliche Herleitung sowie die Funktionen des zentralen Bereichs sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p>Die Stadt stellt klar, dass bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung keine Zufahrten zu den Tiefgaragen von der Beilinger Straße aus vorgesehen waren. Die verkehrliche Erschließung der Baufelder erfolgt stattdessen konsequent über die Pfarrer-Bezler-Straße sowie die Straße Am Kirchenfeld. Diese Standorte sind für die logistische Anbindung der Vorhaben zwingend erforderlich. Die Zufahrtsbereiche sind nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Hinsichtlich des Grundstücks Flurnr. 465/1 erfolgt die Zufahrt, analog zur bisherigen Nutzung des ehemaligen Edeka-Marktes, weiterhin über die Pfarrer-Bezler-Straße. Aufgrund der Funktion dieser Straße als wichtige Ortsdurchfahrt und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ist die Begrenzung der Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich geboten. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Verkehrsfluss nicht durch zusätzliche Abbiegevorgänge zu beeinträchtigen, sind weitere Zufahrten im unmittelbaren Bereich der Ortsdurchfahrt nicht sinnvoll.</p> <p>Aus diesen Gründen kann auch für das Grundstück Flurnr. 491 keine zusätzliche Zufahrt hergestellt werden. Die Erschließung dieses Bereichs ist ausschließlich über die Straße Am Kirchenfeld vorgesehen. Durch diese klare Trennung der Verkehrsströme und die Nutzung bereits etablierter Erschließungswege werden die Auswirkungen auf die Beilinger Straße minimiert und eine geordnete Verkehrsabwicklung sichergestellt. Der Einwendung wird schon durch die bisherige Planung Rechnung getragen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Planbegründung wurde um ein Kapitel insbesondere auch zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Hierbei wurden die exponiert gelegenen Wohnhäuser an der Beilingerstraße, Am Kirchenfeld und der Pfarrer-Bezler-Straße betrachtet. Die schalltechnische Stellungnahme wurde um einen weiteren Immissionsort an Fl.-Nr. 492/1 ergänzt. Die Immissionsgrenzwerte sind an diesem Immissionsort schon im Bestand (= Prognosenußfall) an der Südost- und Nordostfassade in der Nachtzeit sowie an der Nordostfassade auch in der Tagzeit überschritten; im Prognoseplanfall werden die Beurteilungspegel nochmals um + 0,9 bis 1,0 dB(A) erhöht.</p> <p>Durch die vollständige Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) wird nunmehr erstmalig auch an der Südostfassade zur Tagzeit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten. Die Pegelerhöhung liegt hierbei 1,0 dB(A).</p> <p>Diese Pegelerhöhungen sind mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

08 BürgerIn

vom 03.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>hiermit lege ich Einspruch gegen obigen Bebauungsplan und deren Beschlussvorlage ein und begründen dies wie folgt:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 erstreckt sich bis an die Flurnummer 492/1. Hierdurch können Abstandsflächen aus Flurnummer 465/1 bis an diese Flurnummer herangeführt werden. Siehe Abstandsflächenplan der Firma OPLA aus Vorlage 2025/136. Dies verhindert die Bebauung auf dieser Flurnummer in ähnlicher Weise wie auf 465/1 was zu einer Reduzierung des Grundstückswertes führt.</p> <p>Dies erfolgte ohne Rücksprache durch Beteiligte und Angebot eines möglichen Ausgleichs. Da ich Alleinerbe und zukünftiger Besitzer dieser Flurnummer bin, bin ich direkt betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 führt zu einer erheblichen Sichteinschränkung gegen Osten. Ferner ist zukünftig keinerlei Privatsphäre auf meinem Grundstück 492/7 mehr gegeben, da eine Sichtbeziehung in jeden Teil der beiden Flurnummern 492/1 und 492/7 vorliegt. Der gefühlte Grundstückswert sowie das Lebensgefühl werden hierdurch stark negativ beeinflusst.</p>	<p><u>Abstandsflächen & Nachbarschutz</u></p> <p>Die Stadt weist darauf hin, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 die gesetzlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 5 BayBO für anwendbar erklärt, also die vom Gesetzgeber als erforderlich angesehenen Abstandsflächen nicht verkürzt.</p> <p>Sämtliche Abstandsflächen im Plangebiet wurden auf Basis der neuen Dachformen berechnet.</p> <p>Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Die Stadt Friedberg hat eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p> <p>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, wurden die Baufenster im vorliegenden Planentwurf bewusst so situiert, dass zu den privaten Nachbargrundstücken die vergrößerten Abstandsflächen von 0,7 H eingehalten werden. Lediglich gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird ein reduziertes Maß von 0,5 H angewandt. Da Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück oder bis zur Hälfte auf öffentlichen Flächen nachzuweisen sind, findet keine unzulässige Überlagerung auf das Grundstück des Einwenders statt. Eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit auf dem Grundstück des Einwenders durch den Bebauungsplan ist somit nicht gegeben.</p> <p><u>Nachbarschutz</u></p> <p>Hinsichtlich der befürchteten Einsichtsmöglichkeiten durch die neue Bebauung ist festzuhalten, dass im Innenbereich kein Anspruch auf einen vollständigen Ausschluss von Einblicken besteht. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen wird das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt. In einer innerstädtischen Lage können wechselseitigen Einsichtsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück der Einwendungsführer topographisch deutlich höher liegt als das Baugrundstück im westlichen Planbereich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 17 sind in den nördlichen Friedberger Ortsteilen nicht üblich und stellen erhebliche Veränderung der ortstypischen Bauweise dar. Die Bebauung wirkt erdrückend für das</p>	<p>Im Ergebnis werden die (trotz der erhöhten Abstandsflächen) verbleibenden Ein-sichtsmöglichkeiten für zumutbar angesehen.</p> <p>Die Stadt hat sich mit dem Einwand einer Wertminderung auseinandergesetzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es grundsätzlich nicht auf den Umfang eine (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätz-lich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ ge-gebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von den geplanten Anlagen faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstücks-wertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungs-posten dar“).</p> <p>Hier führt die Planung für die angrenzenden Nachbargrundstück zu keiner erhebli-chen Einschränkungen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hin-sichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der Planaufstellung im Rahmen einer Verschattungsstudie detailliert ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der ge-setzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstands-flächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üb-lich und hinnehmbar</p> <p>Da die gesetzlichen Abstandsflächen sowie das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt bleiben, ist die mit der städtebaulichen Neuordnung einhergehende Veränderung der Situation für die Anlieger als zumutbar und im Interesse der notwendigen Innenent-wicklung als vorrangig zu bewerten.</p> <p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die vorliegenden Einwände hinsichtlich der Gebäudehöhen und der städtebaulichen Verträglichkeit wurden im Rahmen der Planungsfortschreibung intensiv geprüft. Um</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>gesamte Ortsbild und jeden einzelnen anliegenden Nachbarn. Der turmartige Bau mit fast 19m steht in direkter Konkurrenz zum Kirchturm der St. Georgs Kirche und wird teilweise von der St. Anton Straße aus ersichtlich sein. Da er das einzige Bauwerk neben der Kirche ist, der von der Sichtachse Augsburg über die Baumkronen ragt, ist eine stark negative Veränderung des Ortsbildes gegeben.</p> <p>Eine gebotene Rücksichtnahme der Stadt Friedberg bei derartigen Eingriffen ins Ortsbild sowie die Berücksichtigung der Nachbarschaft hätte erwartet werden können. Eine offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarn sowie der Bewohner von Stätzing wäre angebracht gewesen.</p> <p>Die „frei“ zugänglichen Unterlagen sind für viele, gerade ältere Mitbewohner, kaum aufzufinden, so dass man von einer „Veröffentlichung“ nur bedingt sprechen kann. Auch, dass überhaupt Unterlagen zur Verfügung stehen, für die eine Frist gesetzt ist und als Nachbar man unmittelbar betroffen ist, sollte „öffentlicher“ kommuniziert werden. Wäre nicht durch einen Nachbarn ein Zeitungsartikel initiiert worden, wäre die Frist unbekannt verstrichen und Tatsachen geschaffen worden. Weit weniger langfristig unumkehrbare Entscheidungsfindungen der Stadt wurden in der Vergangenheit offener kommuniziert und diskutiert.</p>	<p>die visuelle Wirkung der Baukörper zu mildern, wurde die Planung maßgeblich optimiert. Durch die Umstellung der Dachform auf Flachdächer in Kombination mit der Ausführung des obersten Geschosses als zurückversetztes Staffelgeschoss wird die vertikale Dominanz sowie die wahrnehmbare „Wucht“ der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung deutlich reduziert.</p> <p>Im östlichen Plangebiet resultiert die Erhöhung der Geschossflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhen aus einer Umverteilung, um trotz des Wegfalls der Fl.Nr. 465/2 eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Dichte zu erzielen. Die Stadt verfolgt mit der Planungskonzeption eine maßvolle Nachverdichtung mit dem Ziel, ein neues, zentral gelegenes Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu entwickeln.</p> <p>Im westlichen Plangebiet wird ebenfalls das bauleitplanerische Ziel einer gebietsverträglichen Nachverdichtung verfolgt, um das Baurecht für eine altersgerechten Wohnanlage in Form von betreutem Wohnen mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten und ggf. einer Tagesfläche zu schaffen.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und insbesondere das Grundstück des Einwendungsführers kann nicht nachvollzogen werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Das Grundstück des Einwendungsführers liegt topographisch mehrere Meter oberhalb des Grundstücks Fl.Nr. 491 im westlichen Plangebiet.</p> <p>Die Stadt Friedberg betont, dass die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Ziel dieses Verfahrensschrittes ist es gerade, die Öffentlichkeit bereits in einem frühen Planungsstadium über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung zu geben.</p> <p>Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraums erfolgte form- und fristgerecht über die ortsüblichen Bekanntmachungsorgane. Um eine möglichst einfache Einsichtnahme zu ermöglichen, wurden die Unterlagen nicht nur digital auf der Internetseite der Stadt bereitgestellt, sondern lagen zusätzlich im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Damit wurde auch den Bedürfnissen von Bürgerinnen und Bürgern Rechnung getragen, die über keinen digitalen Zugang verfügen oder eine persönliche Einsichtnahme bevorzugen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einige Gebäude stellen mit Ihrer Gesamthöhe ein drehleiterpflichtiges Objekt dar. Nach meiner Kenntnis wird in der letzten Version des Feuerwehrtbedarfsplans für die Stadt Friedberg empfohlen, keine derartigen Bauten in den Ortsteilen zu genehmigen, sofern diese keinen baulichen, zweiten Rettungsweg haben. Diesen Passus habe ich in der Beschreibung nicht gefunden.</p> <p>Das geplante Café lehne ich entschieden ab, da in den letzten Jahrzehnten jedes Café in Stätzling nach einer gewissen Zeit aufgrund von Umsatzmangel und nicht-Beachtung geschlossen hat. Auch das bestehende Café im neuen EDEKA hat zu jeder Tageszeit noch erhebliche Kapazitäten. Es ist zu befürchten, dass binnen kürzester Zeit das Café durch ein Fast Food Geschäft (Dönerladen) ersetzt wird und mit diesem die Lärmbelastigung durch den erhöhten kurzfristigen Kundenkontakt steigt.</p> <p>Am Ortsrand eine künstliche „Ortsmitte“ zu schaffen, wirkt aus der Zeit gefallen. Eine neue Ortsmitte auf privatem Raum, ohne Einbindung der</p>	<p>Dass das Informationsbedürfnis der Bevölkerung ernst genommen wurde, zeigt sich zudem darin, dass die Stadt Friedberg aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen eine zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt hat. Diese ging über die rein gesetzlich geforderten Mindeststandards hinaus und bot Raum für die eingeforderte offene Diskussion unter Beteiligung der Nachbarschaft und der Bewohner von Stätzling. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Infoveranstaltung vorgebrachten Belange fließen in den weiteren Abwägungsprozess ein, sodass von einer unumkehrbaren Tatsachenschaffung ohne Mitsprachemöglichkeit keine Rede sein kann.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass alle Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze liegen und daher der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Der Brandschutz wird im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen und zu prüfen sein.</p> <p><u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u></p> <p>Das vorrangige städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines lebendigen, zentralen Bereichs. Die bewusste Festsetzung gewerblicher und sozialer Anteile (wie z. B. ein Café oder soziale Nutzungen) dient dazu, eine monotone Wohnnutzung zu vermeiden. Diese Funktionsmischung schafft einen Mehrwert für die Allgemeinheit und trägt zur Belebung des Quartiers bei. Ein genereller Ausschluss spezifischer Betriebstypen wie „Fast-Food“ ist planungsrechtlich kaum möglich, da Cafés rechtlich ebenfalls als Schank- und Speisewirtschaften eingeordnet werden, welche an diesem Standort ausdrücklich erwünscht sind.</p> <p>Aufgrund der spezifischen Lage im Ort und der konzeptionellen Ausrichtung des Gebiets erscheint die Ansiedlung eines klassischen Fast-Food-Betriebs mit hohem Verkehrsaufkommen (z. B. Drive-In) als wirtschaftlich unwahrscheinlich. Etwaige Lärmbelastigungen durch den Betrieb der zulässigen Gastronomie müssen ohnehin die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Stadt stellt klar, dass mit der vorliegenden Planung keineswegs die Etablierung einer neuen, konkurrierenden Ortsmitte beabsichtigt ist. Vielmehr sieht das</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Bevölkerung, ohne städtebauliches Gesamtkonzept ist ein utopisches Unterfangen und wird „vom Ort“ nicht angenommen werden.</p> <p>Die Beilinger Straße ist der Hauptzubringer für das Gebiet Richtung Haberskirch und wird durch das neue Baugebiet rund um die Bürgermeister Mair Straße schon heute stark belastet. Da die TG Ein-/Ausfahrt ebenfalls an der Beilinger Straße geplant ist, kommt es hier zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und einhergehend mit den weiteren Kurzzeitparkplätzen zu einer noch höheren Lärmbelastigung.</p>	<p>städtebauliche Konzept die Schaffung eines „zentralen Bereichs“ innerhalb des Plangebietes vor, der eine funktionale und soziale Gliederung des Quartiers sicherstellt.</p> <p>Um die angestrebte Nutzungsvielfalt und eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wird ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie dient explizit dem Miteinander von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Festsetzung sichert eine flexible Nutzungsmischung, die den modernen Anforderungen an ein lebendiges Quartier entspricht.</p> <p>Die Behauptung, es fehle an einem Gesamtkonzept, wird zurückgewiesen. Die städtebauliche Herleitung sowie die Funktionen des zentralen Bereichs sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p> <p><u>Verkehr & Lärm (TG-Zufahrten)</u></p> <p>Die Stadt stellt klar, dass bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung keine Zufahrten zu den Tiefgaragen von der Beilinger Straße aus vorgesehen waren. Die verkehrliche Erschließung der Baufelder erfolgt stattdessen konsequent über die Pfarrer-Bezler-Straße sowie die Straße Am Kirchenfeld. Diese Standorte sind für die logistische Anbindung der Vorhaben zwingend erforderlich. Die Zufahrtsbereiche sind nunmehr auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Hinsichtlich des Grundstücks Flurnr. 465/1 erfolgt die Zufahrt, analog zur bisherigen Nutzung des ehemaligen Edeka-Marktes, weiterhin über die Pfarrer-Bezler-Straße. Aufgrund der Funktion dieser Straße als wichtige Ortsdurchfahrt und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ist die Begrenzung der Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich geboten. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Verkehrsfluss nicht durch zusätzliche Abbiegevorgänge zu beeinträchtigen, sind weitere Zufahrten im unmittelbaren Bereich der Ortsdurchfahrt nicht sinnvoll.</p> <p>Aus diesen Gründen kann auch für das Grundstück Flurnr. 491 keine zusätzliche Zufahrt hergestellt werden. Die Erschließung dieses Bereichs ist ausschließlich über die Straße Am Kirchenfeld vorgesehen. Durch diese klare Trennung der Verkehrsströme und die Nutzung bereits etablierter Erschließungswege werden die Auswirkungen auf die Beilinger Straße minimiert und eine geordnete Verkehrsabwicklung sichergestellt. Der Einwendung wird schon durch die bisherige Planung Rechnung getragen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Die schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2025 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Planbegründung wurde um ein Kapitel insbesondere auch zum planbedingten Mehrverkehr ergänzt. Hierbei wurden die exponiert gelegenen Wohnhäuser an der Beilingerstraße, Am Kirchenfeld und der Pfarrer-Bezler-Straße betrachtet. Die schalltechnische Stellungnahme wurde um einen weiteren Immissionsort an Fl.-Nr. 492/1 ergänzt. Die Immissionsgrenzwerte sind an diesem Immissionsort schon im Bestand (= Prognose-nullfall) an der Südost- und Nordostfassade in der Nachtzeit sowie an der Nordostfassade auch in der Tagzeit überschritten; im Prognoseplanfall werden die Beurteilungspegel nochmals um + 0,9 bis 1,0 dB(A) erhöht.</p> <p>Durch die vollständige Verwirklichung der Planung (= Prognoseplanfall) wird nunmehr erstmalig auch an der Südostfassade zur Tagzeit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten. Die Pegelerhöhung liegt hierbei 1,0 dB(A).</p> <p>Diese Pegelerhöhungen sind mit dem menschlichen Ohr aber nicht wahrnehmbar. Die Stadt betrachtet diese Pegelerhöhungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aufgrund der mit der Planung verfolgten Ziele als zumutbar.</p> <p>Hierbei ist ebenfalls anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet <u>nicht</u> verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

09 BürgerIn (Anwaltliche Vertretung)

vom 04.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>wir zeigen die anwaltliche Vertretung von [...], unter Vorlage einer anwaltlich beglaubigten Vollmachtenkopie (Anlage) an.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten formulieren wir an die Stadt Anregungen und Hinweise:</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing.</p> <p>Anregungen und Hinweise:</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzing.</p> <p style="text-align: center;">A.</p> <p style="text-align: center;">Sachverhalt</p> <p>Die Stadt Friedberg hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gegeben.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt vom 04.11.2025 bis zum 05.12.2025.</p> <p style="text-align: center;">B.</p> <p style="text-align: center;">Bebauungsplan</p> <p>Die Planung stellt einen grundsätzlich abgewogenen, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zutreffend aufgreifenden Entwurf dar. Gleichwohl sind Hinweise und Fragen zu dem Planungsentwurf veranlasst:</p> <p style="text-align: center;">I Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>1. In der zeichnerischen Festsetzung erfolgt unseres Erachtens nach ohne planungsrechtliche Notwendigkeit eine sehr konkrete</p>	<p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Struktur der Umgebung durch das städtebauliche Konzept aufgegriffen wird. Daher ist eine enge Festsetzung der</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Vorgabe von Bauraumsituierungen und zuschnitten. Jedenfalls sind die Bauräume sehr eng gezogen. Die Bauräume 5, 6 und 7 sollten einen zusammenhängenden Bauraum erhalten. Der Bauraum 7 sollte zumindest parallel zur östlichen Grenze geführt werden. Die Stadt beachtet auch nicht, dass es im Süden ein Grenzbaurecht gibt, das durch die Planungsinhalte entwertet wird.</p> <p>2. Der Bauraum für die Tiefgarage sollte deutlicher flexibler gestaltet werden, vor allem im Norden und Osten.</p> <p>3. Nachdem in den textlichen Festsetzungen keine Vorgaben zu der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erfolgen werden im Umgriff der Planung auf FINr. 465/1 straßennahe oberirdische Stellplätze offensichtlich nicht ermöglicht. Für die Bauräume 1 und 2 sollten jedoch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen sein. Dies wäre wichtig für die Attraktivität der durch die Stadt ausdrücklich gewünschten Gewerbe-/Laden- / Bewirtschaftungsflächen im EG der Bauräume 1 und 2. Auf den Privatflächen steht diesen Stellplätzen die Festsetzung fußläufig zu nutzender Bereiche entgegen.</p> <p>4. Die Anfahrbarkeit der vorgesehenen Stellplätze zwischen den Bauräumen 1 und 2 ist unklar. Jedenfalls wird hier im Gelände nicht nur unbedeutender Stützaufwand entstehen. Eine Anfahrbarkeit aus südlicher Richtung ist ausgeschlossen. Der Bauraum St sollte bis an die Straße reichen.</p> <p>5. Die Festsetzung des Spielplatzes im öffentlichen Aufenthaltsraum widerspricht der Intention der städtebaulichen Planung und der Eigentümer. Hier kollidieren Platzstrukturen und deren Gestaltung (Bänke, Bäume, Sondernutzungsflächen, Wasserfläche) für den temporären Aufenthalt von Passanten wie auch der Bewohner der westlich</p>	<p>Bauräume notwendig. Es wird hierzu auf die Ausführungen des städtebaulichen Konzepts in der Begründung verweisen.</p> <p>Das planungsrechtliche Grenzbaurecht zur südlichen Grundstücksgrenze gibt es entlang der Pfarrer-Bezler-Str. nur einmal und es ist städtebaulich nicht dauerhaft gewünscht. Die bestehende Grenzbebauung mit gewerblichen Nebengebäuden, wie überhaupt die Gewerbebebauung stellen einen Fremdkörper gegenüber der Umgebungsbebauung dar, denen im Bestand keine maßstabbildende Kraft zukommt. Abgesehen davon wird das Baurecht des Eigentümers bezogen auf die GF durch die Planung nicht eingeschränkt, sondern erweitert.</p> <p>Der Stellungnahme ist mit der Überplanung bereits Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Bauraumes für die Tiefgarage entfällt. Stattdessen wird für die Tiefgarage eine maximal zulässige GRZ festgesetzt.</p> <p>Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist von „Fußgängerbereich“ zu „Platz“ geändert. Demzufolge wären im Bereich des Platzes theoretisch Stellplätze möglich.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes auch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Straßenraum geprüft wurden. Aufgrund des beschränkt verfügbaren Straßenquerschnittes, sind diese in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg nicht realisierbar.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Stellplätze zwischen den Bauräumen 1 und 2 aus der Planzeichnung herausgenommen werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass es sich bei dem geplanten Spielplatz um keinen überörtlich bedeutsamen Spielplatz handelt. Die Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedberg und den Grundstückseigentümern geklärt und geregelt. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ist in der Bayerischen</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>angrenzenden Seniorenwohnanlage mit den Anforderungen an eine Spielplatzgestaltung. Der Standort ist unpassend für eine Spielanlage mit überörtlichem Einzugsanspruch, ungeachtet des Umstandes, dass diese dann durch die Stadt zu erstellen und zu unterhalten wäre. Die Wohnanlage selbst wird auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Vorgaben für den eigenen Bedarf sowieso Spielflächen errichten. Diese sind allerdings für die dort wohnhaften Kinder vorgesehen.</p> <p style="text-align: center;">II. Textliche Festsetzungen</p> <p>1.§ 1</p> <p>(1) Die Stadt plant ein urbanes Gebiet. Es erscheint uns zweifelhaft, ob es städtebaulich sinnvoll bzw. veranlasst ist, jenseits der ersten Baureihe östlich der Pfarrer-Betzler-Straße diesen Gebietstyp vorzugeben. Der Gebietstyp des urbanen Gebiets führt zu einer nicht gesetzlich normierten Mindestvorgabe bezogen auf den gewerblichen Nutzungsanteil. Es bedürfte hier zumindest einer klaren Nutzungszuordnung in die Bauräume, in der Horizontalen wie auch Vertikalen. Es besteht hier Einvernehmen mit der Stadt, dass außerhalb der Bauräume 1 und 5 nur Wohnraum geschaffen werden soll.</p> <p>(2) Im Rahmen der textlichen Festsetzungen fällt zudem auf, dass auf den Flächen der Mandantschaft Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen werden. Dies könnte als eine Art Konkurrenzschutzfestsetzung gedacht sein, um jegliche soziale Einrichtungen nur auf dem Grundstück westlich der Straße zu fokussieren. Grundsätzlich ist dafür städtebaulich keine Notwendigkeit gegeben. Es könnte eine für den Ortsteil und auch das Nebeneinander der Bauräume westlich und östlich der Ortsstraße sinnhafte Nutzungsoption sein, im Bereich der Bauräume 1 oder 5 z. B. auch eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren, die</p>	<p>Bauordnung mit dem Ersten Modernisierungsgesetz seit dem 01. Oktober 2025 entfallen. Städtebauliches Ziel der Festsetzung der Spielplatzfläche ist die Entstehung eines attraktiven Platzbereiches für alle Generationen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der ursprünglichen Festsetzung eines Urbanen Gebietes östlich der Pfarrer-Betzler-Straße werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere der Hinweis, dass für die östlich der ersten Baureihe gelegenen Bereiche eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist und der Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ insoweit städtebaulich nicht hinreichend begründet erscheint, wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Anstelle des bislang vorgesehenen Urbanen Gebietes wird östlich der Pfarrer-Betzler-Straße nunmehr in den Baufeldern 1 und 5 ein Mischgebiet und in den daran anschließenden Bereichen sowie südwestlich gegenüber ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der beabsichtigten Nutzungsstruktur künftig in differenzierter und städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen. Zugleich wird dem Umstand entsprochen, dass außerhalb der Baufelder 1 und 5 vorwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden sollen.</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern Rechnung getragen.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind überarbeitet worden. Nicht nur Soziale Nutzungen, sondern auch Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur im EG der Baufelder 1 und 5 ausgeschlossen. Damit sollen in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen vorrangig Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- oder sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden und damit zugleich eine hinreichende gewerbliche Mitprägung des Mischgebiets sichergestellt werden.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>jenseits der Straße wohnen werden/sollen, Praxen oder soziale Beratungsvorrichtungen zu etablieren, nahe am angedachten Café und der öffentlichen Platzstruktur.</p> <p>2.§ 2</p> <p>i. Bezogen auf die Festsetzung einer maximalen GRZ in § 2 Abs. 1 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen stellt sich die Frage, weswegen diese neben der Festsetzung einer maximalen GR je Bauraum überhaupt erforderlich sein soll. Sie sollte unseres Erachtens gestrichen werden. Die GR wird bereits eindeutig und abschließend vorgegeben.</p> <p>ii. Die vorgesehene GRZ ist jedenfalls ohne erkennbaren Anlass deutlich unter dem Orientierungswert für ein urbanes Gebiet (0,8 GRZ) bzw. selbst für Dorfgebiete, Mischgebiete und dörfliche Wohngebiete (0,6 GRZ) angesetzt. Auch deshalb ist sie verzichtbar.</p> <p>iii. Die Festsetzung bezogen auf die maximale Grundfläche für die Tiefgarage in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der textlichen Festsetzung halten wir für unbestimmt. Hier würde man sich quasi aus dem Bebauungsplan herausrechnen müssen, welche m²-Fläche von dem Planzeichen Ziff. 7 für Tiefgaragenbaufenster überdeckt ist. Dabei ist zudem unklar, ob z.B. der Bereich der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf.</p> <p>iv. Wir schlagen vor, eine einheitliche Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufzunehmen, mit einer Überschreitungsspitze für die Tiefgarage.</p> <p>v. Wir schlagen vor, dass die Höhenlinienmaßangaben genordet (und damit nicht auf dem Kopf stehend) beziffert werden.</p>	<p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass nur eine GRZ und keine GR mehr festgesetzt wird.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass nunmehr Gebietskategorien MI und WA festgesetzt wurden. Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass § 17 BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen regelt, die aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden können. Eine GRZ von 0,8 erscheint für einen Ortsteil wie Stätzling zu hoch, wie auch die Einwendungen aus der Nachbarschaft belegen. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,5. Diese darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also insbesondere die Tiefgarage bis maximal 0,80 überschritten werden. Dies stellt neben der geplanten Bebauung auch sicher, dass übermäßige Erhitzungseffekte (Klimaschutz) vermindert werden.</p> <p>Die planzeichnerische Festsetzung zu Tiefgaragen ist entfallen und die textlichen Festsetzungen sind ergänzt. Es wird eine GRZ bis 0,8 für die Herstellung der Tiefgaragen zulässig sein.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind geändert und ermöglichen für Tiefgaragen eine GRZ von maximal 0,8.</p> <p>Die Stadt Friedberg bedankt sich für den Hinweis und weist darauf hin, dass die Ausrichtung der Schrift bei Höhenlinien eine konkrete Bedeutung hat. Sie dient der Orientierung im Gelände. In der Kartografie wird die Beschriftung (die sogenannten</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Vi. Im Hinblick auf die festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte für die Baufelder 1 bis 7, § 2 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen, wäre abzugleichen, ob diese Vorgaben die vorhandenen künstlich hergestellten Höhenverhältnisse aufgreifen bzw. wie sie mit diesen umgehen.</p> <p>Das Gelände des Mandantengrundstücks FINr. 465/1 weist eine Höhendifferenz zwischen dem Südwesten und dem Nordosten von mehr als 3 m auf.</p> <p>Dementsprechend führt die Bezugspunktfestsetzung im Norden, zur Beilingerstraße hin, zu einem deutlichen Eingraben des Erdgeschosses und im Süden zwangsläufig zu einer Höhenlage, die teilweise mehr als 0,5 m oberhalb des „soweit vorhanden natürlichen Geländes“ befindlich ist.</p> <p>Insbesondere ist unverständlich, weswegen der Bauraum 1 – der auf einem Gelände aufsetzt, das heute faktisch höher liegt, als der südlich angrenzende Bereich – einen um 80 cm tieferen unteren Bezugspunkt erhält als der Bauraum 5.</p> <p>Vii. Auch aus Planfürsorge sei darauf hingewiesen, dass für die Bauräume 8.1, 8.2 und 8.3 die Vorgabe eines unteren Bezugspunktes zu fehlen scheint.</p> <p>Viii. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund in § 2 Abs. 3 Nr. 1 für die Baufelder 5 und 6 spürbar niedrigere Wandhöhen städtebaulich erforderlich sein sollen.</p>	<p>Höhenzahlen) in der Regel so platziert, dass der Kopf der Zahlen in Richtung des Gipfels bzw. bergauf zeigt. Das bedeutet, dass man beim Lesen der Zahl automatisch „nach oben“ blickt. Diese Konvention hilft dem Kartenleser, auf einen Blick zu unterscheiden, ob das Gelände ansteigt oder abfällt, ohne erst benachbarte Linien vergleichen zu müssen. Bei der Überprüfung der Höhenlinien hat sich jedoch herausgestellt, dass sich im vorliegenden Fall ein Formatfehler eingeschlichen hatte, weshalb die Zahlen falsch ausgerichtet waren. Dieser Fehler wurde zwischenzeitlich korrigiert.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass im ursprünglichen Entwurf eine andere Bezugspunktfestsetzung vorgesehen war. Bei einem Vor-Ort-Termin mit der Stadt, dem Architekten des Bauherrn und dem Planungsbüro wurde ausdrücklich vom Architekten des Bauherrn gewünscht, dass die Höhenfestsetzung für Baufeld 1 auf die Höhe der jetzigen Zufahrt gesetzt wird. Ein Eingraben des Erdgeschosses im Norden war gewünscht. Auch die Höhenbezugspunkte der weiteren Bauräume 2 – 7 wurden mit dem Architekten des Bauherrn abgestimmt.</p> <p>Da keine neue Erkenntnislage hierzu vorliegt, wird die Festsetzung beibehalten.</p> <p>Ein unterer Bezugspunkt für die Baufelder 8.1 bis 8.3 ist ergänzt.</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Friedberg sind hier die Baufelder 6 und 7 gemeint. Baufeld 5 unterscheidet sich hiervon durch eine größere Wandhöhe, die aus der geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und der damit verbundenen erhöhten Raumhöhe im Vergleich zur reinen Wohnnutzung in BF 6 und 7 resultiert.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>3.§ 3</p> <p>Betreffend die Festsetzung § 3 Abs. 3 müsste wohl zumindest eine Ermittlung der abstandsflächenrechtlichen Bedeutung und Folgen zum Bestandteil der Planung gemacht werden.</p> <p>4.§ 4</p> <p>Es sollte in § 4 geregelt werden, dass Nebenanlagen in einem gewissen Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z. B. für Müll- und Fahrradgebäude, Tiefgaragenfluchtwege, Garten- und Gerätegebäude, etc.</p> <p>5.§ 9</p> <p>Betreffend die Festsetzung in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 steht die Frage im Raum, die bereits voranstehend aufgeworfen wurde, nämlich ob in Anbetracht der Festsetzungen für untere Bezugspunkte der Gebäudehöhen mit den eingeschränkt zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen umgegangen werden kann.</p> <p>Zudem hat ein Hinweis nichts in den Festsetzungen verloren.</p> <p>Hinzu tritt, dass es auf dem Grundstück kein natürliches Gelände mehr gibt, es ist derzeit nahezu vollversiegelt.</p> <p>Wir würden uns freuen, mit der Stadt über die Planungsinhalte weitergehende Gespräche führen zu dürfen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen sind überarbeitet. Die Planbegründung enthält u.a. in Kap. 7.3 entsprechende Ausführungen.</p> <p>Nebenanlagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, (von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine Festsetzungsgrundlage für eine positive Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen durch den Bebauungsplan selbst besteht nicht. Die Entscheidung ist durch die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist daher nicht veranlasst.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, dass die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen an das neue Konzept angepasst und aufeinander abstimmt werden.</p> <p>Zudem teilt die Stadt Friedberg mit, dass der Bebauungsplan nicht nur die Flurnummer 465/1 überplant, sondern auch das Grundstück mit der Flurnummer 491 betroffen ist. Letzteres weist durchaus ein natürliches Gelände auf. Der Hinweis diene als unverbindliche Anregung. Im Zuge der Fortschreibung der textlichen Festsetzung wurde dieser nun entfernt.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	
<i>Beschluss:</i> ____:____	

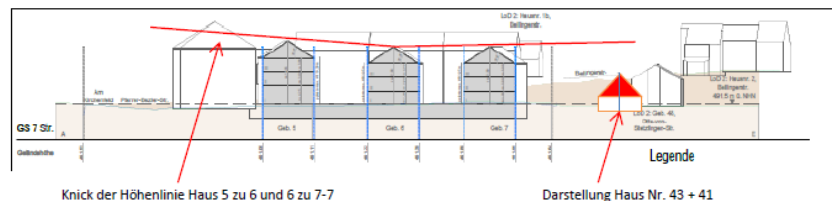
10 BürgerIn

von 04.12.2025, 10.02.2026 und 03.03.2026

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Stellungnahme vom 04.12.2025</p> <p>gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, möchte ich mich zu dem Bebauungsplan Nr. 17 als direkt Betroffener äußern.</p> <p>Bezugnehmend auf die Bauplanung für das Grundstück Flur-Nr. 465/1 ist anzumerken:</p> <p>1. Die Bebauung entspricht nicht der Art und dem Maß der umliegenden Bebauung (§34,35 BauGB).</p> <p>Die geplanten Gebäude sind wesentlich höher (E+III+D und E+II+D) als die umstehenden Gebäude in deren Bauplanung ausgewiesen; z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude, Otte-von-Stetzlingen-Str. 43 = E+D • Gebäude, Otte-von-Stetzlingen-Str. 48 + 50 = E+I+D <p>Aus folgenden Gründen wurde lt. Beschlussvorlage 2025/136 S. 4 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen:</p> <p>... „auch für das Gebäude im Baufeld 7 wird nun ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Dies entspricht einer harmonischen Verteilung auf dem Grundstück“.</p> <p>Gebäude 7 ist nun im B-Plan mit 3-geschossig beschrieben mit 720,0 m² BGF (E + II + D). Im städtebaulichen Entwurf jedoch nur 2-geschossig mit 503,2 m² BGF (E+I+D); eine erhöhte BGF um 216,8m² (s. Tabellen „Städtebaulicher Entwurf“ und „Bebauungsplan“).</p> <p>Dieses Gebäude ist in der Verteilung der Gebäude 5-7 das Größte bzgl. der zu verbauende Fläche und wird in der Höhe weite Teile des Gebäudes Flur-Nr. 466/20 verdecken. So entsteht lt. Begründung einer „harmonischen Verteilung auf diesem Grundstück“.</p> <p>2. Die Ansicht des Höhenvergleichs zeigt die Geländehöhe für das Gebäude der Otte-von-Stetzlingen-Str. 48 + 50 (E+I+D) und einen Knick</p>	<p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen, lebendigen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen; zugleich hat die Stadt Friedberg dafür Sorge getragen, dass die Nachverdichtung maßvoll erfolgt. Die Entscheidung für eine Nachverdichtung ist von der Stadt Friedberg als Trägerin der Planungshoheit zu treffen; sie ist in Ihrem Planungs-ermessen dabei nicht auf den vorhandenen Bestand begrenzt.</p> <p>Die Planung wurden jedoch dahingehend optimiert, dass die Dachform auf Flachdächer umgestellt wurde. Das oberste Geschoss wird als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt, wodurch sich die visuelle Wucht der Gebäude reduziert. Die Erhöhung der Geschossflächen in Baufeld 4 und 7 resultiert aus einer Umverteilung, um trotz des Wegfalls der Fl.Nr. 465/2 eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Dichte zu erzielen.</p> <p><u>Weiterentwicklung städtebauliches Konzept</u></p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde sinnvoll weiterentwickelt. Seit dem städtebaulichen Entwurf hat sich der Zuschnitt des Plangebiets geändert (Entfall des Gewerbegrundstücks nebenan (Eigentümer nicht an Aufplanung interessiert) auf der Fl.Nr. 465/2), mussten in der Folge die Abstandsflächen der Gebäude 5-7 zur südlichen Grenze hin angepasst werden und damit die gesamte Verteilung der Gebäude und deren Zuschnitte und Kubaturen im Plangebiet neu durchdacht werden.</p> <p>Bei der Überplanung war auch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im Plangebiet zu berücksichtigen. Hiernach sind Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung</p>

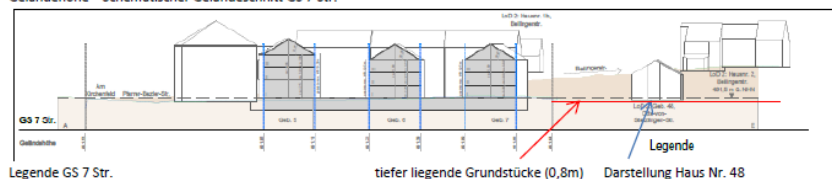
Stellungnahme

der Gebäude 5 zu 6 und 6 zu 7 (s. Tabellen „Städtebaulicher Entwurf“ zu „Bebauungsplan“).



Die tiefen liegenden Gebäude sind in die Beurteilung mit einzubeziehen? Die Erhöhung des Gebäudes Nr. 7 ist aus harmonischer Sicht für den Ortsteil Stätzing mit der umliegenden Bebauung nicht nachvollziehbar.

Geländehöhe – Schematischer Geländeschnitt GS 7 Str.



Bezgl. des Gebäudes in der Otte-von-Stetzlingen-Str. 43 ist dieser Geländeschnitt mit Haus nr. 48 nicht vergleichbar; Nr. 48 befindet sich deutlich weiter entfernt zur Grundstücksgrenze Flur-Nr. 465/1 und weist eine höhere Bebauung (E+I + D zu E + D) auf. Haus Nr. 43 in der Otte-von-Stetzlingen-Str. fehlt auf diesem Geländeschnitt gänzlich. Zudem wird auf diesem schematischen Geländeschnitt nicht aufgezeigt, dass die Grundstücke Flur-Nr. 466/20, 466/19 und 466/151 um ca. 0,8 m tiefer liegen als das Grundstück Flur-Nr. 465/1 (s. Schematischen Geländeschnitt oben).

Fachliche Würdigung / Abwägung

einfügen. Die Stadt hat hierbei die umliegende Bebauung einschließlich der Beilinger Straße 1b bis 1d in den Blick genommen. Die prägenden Bezugsfälle sind jedoch Otte-von-Sterzlingen-Straße 33 bis 39 (Reihenkettenhäuser) und 48+50 (Doppelhaus).

Die aktuelle Planung nimmt – insbesondere durch die Umplanung auf Flachdächer mit zurückspringenden Staffelgeschossen anstelle der bisherigen Satteldächer – die gebotene Rücksicht auf die Nachbarschaft. Im Ergebnis wird eine maßvolle Nachverdichtung geplant.


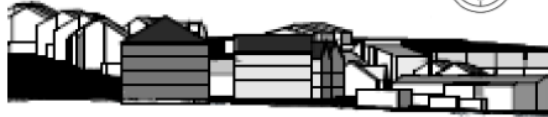
Es wird zudem auf die obigen Ausführungen zur Höhe, Kubatur & Einfügung verwiesen.

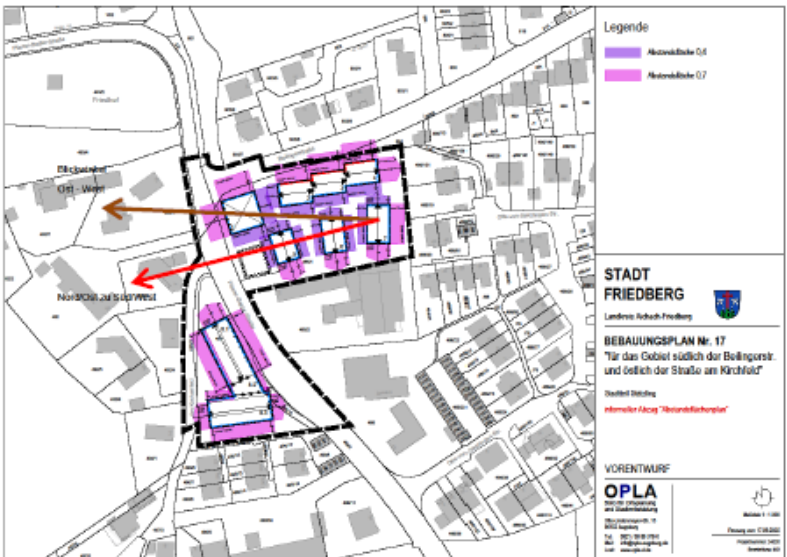
Abstandsflächen & Nachbarschutz

Die Einwendung thematisiert in der Sache die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Maßgeblich ist insoweit Art. 6 Abs. 5 BayBO, wonach grundsätzlich Abstandsflächen von $0,4H$ einzuhalten sind. Die Stadt Friedberg hat ergänzend eine örtliche Abstandsflächensatzung erlassen, die Abstandsflächen von $0,7H$ (mindestens jedoch $3,0\text{ m}$) vorsieht. Diese Satzung findet jedoch keine Anwendung in in Bebauungsplänen, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).

Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von $0,4 H$ eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine planungsrechtliche Lösung gewählt worden, die faktisch ein höheres Schutzniveau sicherstellt: Die Baufenster sind so positioniert, dass gegenüber benachbarten Grundstücken Abstandsflächen von $0,7H$ eingehalten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche werden pauschal $0,5H$ berücksichtigt. Damit wird dem nachbarlichen Belang der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Wahrung angemessener Freiräume in nachvollziehbarer Weise Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unverhältnismäßig einzuschränken.

Soweit in der Stellungnahme geltend gemacht wird, der Geländeschnitt sei nicht vergleichbar bzw. bilde die tieferliegenden Grundstücke nicht zutreffend ab, wird diese Sichtweise von der Stadt nicht geteilt. Verkannt wird hierbei, dass im Geländeschnitt sowohl das natürliche Gelände gemäß Vorgaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung als auch die Ergebnisse einer Geländevermessung dargestellt sind. Gerade dadurch wird der Höhenunterschied zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 465/1 und den

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Ich weise darauf hin, dass für den Entwurf des Bebauungsplan (Flur-Nr. 465/1) zur realistischen Klärung des Gesamtbildes ein Höhenvergleich zum Gebäude der Otte-von-Stetzlingen-Str. 43 herzustellen wäre, da sowohl Dachneigung, als auch Gebäudeform nicht vergleichbar sind ($H_{48} = E+I+D$ / $H_{43} = E+D$). Unklar ist auch, ob die tiefer liegenden Grundstücke der Otte-von-Stetzlingen- Straße beachtet wurden.</p>   <p>Ein Ost-West-Blickwinkel würde das Größenverhältnis der Gebäude realistisch zueinander darstellen.</p>	<p>östlich anschließenden Grundstücken abgebildet. In der Abwägung ist daher festzuhalten, dass die vorgebrachten Bedenken zur Abstandsflächen- und Geländebeurteilung zwar nachvollziehbar vorgetragen werden, die Planung jedoch durch die auf $0,7H$ ausgelegten Baufenster zu den Nachbargrundstücken sowie die belastbare Geländedarstellung die nachbarlichen Schutzinteressen insgesamt angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt hat zur realistischen Beurteilung des Gesamtbildes und der räumlichen Wirkung ein 3D-Modell erstellen lassen, in dem die Umgebungsbebauung zu allen Seiten, einschließlich der unterschiedlichen Gebäudeformen, Dachneigungen und der topografischen Situation, vollständig abgebildet und bewertet wurde. Dieses wurde auf der Bürgerversammlung auch gezeigt. Die dargestellten Schnitte sind demgegenüber lediglich ausschnittsweise Darstellungen einzelner Betrachtungsebenen.</p> <p>Soweit Zweifel geäußert werden, ob die tiefer liegenden Grundstücke der Otte-von-Stetzlingen-Straße berücksichtigt wurden, ist festzustellen, dass die Höhenverhältnisse und die Lagebeziehungen im 3D-Modell nachvollziehbar erfasst sind und damit in die Beurteilung eingeflossen sind. Im Ergebnis werden die nachbarschutzrechtlichen Belange insbesondere über die Einhaltung der (über die gesetzlichen Anforderungen hinaus vergrößerten) Abstandsflächen abgesichert. Es wird auf die bereits dargestellten Ausführungen zu den Abstandsflächen sowie die Würdigung der nachbarlichen Schutzinteressen verwiesen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
 <p>← = Blickwinkel: Ost/West ← = Blickwinkel Nord/Ost zu Süd/West</p> <p>4. Geschosse und Vollgeschosse</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen bzgl. der <u>Geschosse und Vollgeschosse</u> zu finden; somit ist unklar inwieweit die Kniestockhöhe weitere Wohnfläche im Dachgeschoß und zusätzliche Gauben ermöglichen würde.</p> <p>Übliche Geschosshöhen lassen in Bezug auf die Gebäudeentwicklung einen Kniestock im DG von ca. 50 – 80 cm möglich werden, der den Dachgeschossausbau mit Gauben etc. bis hin zum Vollgeschoss möglich lassen würde.</p> <p>Zudem ist auffallend, dass das Gebäude 7 im Bebauungsplan als 3-geschossig beschrieben wird [720,0 m² BGF ²(E + II +D)], aber im</p>	<p><u>Siehe oben Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Die vorgebrachte Anregung bezieht sich auf die ursprünglichen Satteldächer. Durch die Überplanung und die Festsetzung von Flachdächern mit zurückspringenden Staffelgeschossen ist der Einwendung bereits Rechnung getragen. Die Stadt Friedberg verweist im Übrigen auf die vorstehenden Ausführungen zu Höhe, Kubatur, Einfügung und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung																																																															
<p>städtebaulichen Entwurf nur 2- geschossig [503,2 m² BGF (E+1+D)]; ergänzend erläutert in Punkt 1.</p> <p>Wie sieht die Stadt dies bezüglich Abweichungsanträge im Baugenehmigungsverfahren?</p> <p>Ich bitte um Klärung bzw. Nachbesserung dieses Sachverhalts.</p> <p>zu Punkt 4:</p> <table border="1" style="background-color: #f0f0f0;"> <thead> <tr> <th colspan="3">städtebaulicher Entwurf</th> </tr> <tr> <th>Gebäude</th> <th>Geschossigkeit</th> <th>BGF (o. Dachgeschoss)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4</td><td>ca. 1.296,0 m²</td></tr> <tr><td>2</td><td>4</td><td>ca. 920,0 m²</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>ca. 864,0 m²</td></tr> <tr><td>4</td><td>3</td><td>ca. 678,0 m²</td></tr> <tr><td>5</td><td>3</td><td>ca. 615,0 m²</td></tr> <tr><td>6</td><td>3</td><td>ca. 695,1 m²</td></tr> <tr><td>7</td><td>2</td><td>ca. 503,2 m²</td></tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td>ca. 5.571,3 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="background-color: #f0f0f0;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Bebauungsplan</th> </tr> <tr> <th>Gebäude</th> <th>Geschossigkeit</th> <th>BGF (o. Dachgeschoss)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>4</td><td>ca. 1.296,0 m</td></tr> <tr><td>2</td><td>4</td><td>ca. 824,0 m</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td><td>ca. 824,0 m</td></tr> <tr><td>4</td><td>4</td><td>ca. 824,0 m</td></tr> <tr><td>5</td><td>3</td><td>ca. 576,0 m</td></tr> <tr><td>6</td><td>3</td><td>ca. 648,0 m</td></tr> <tr><td>7</td><td>3</td><td>ca. 720,0 m</td></tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td>ca. 5.712,0 m</td> </tr> <tr> <td>Differenz zum städtebaulichen Entwurf</td> <td></td> <td>-ca. 140,7 m</td> </tr> </tbody> </table>	städtebaulicher Entwurf			Gebäude	Geschossigkeit	BGF (o. Dachgeschoss)	1	4	ca. 1.296,0 m ²	2	4	ca. 920,0 m ²	3	4	ca. 864,0 m ²	4	3	ca. 678,0 m ²	5	3	ca. 615,0 m ²	6	3	ca. 695,1 m ²	7	2	ca. 503,2 m ²	Summe		ca. 5.571,3 m²	Bebauungsplan			Gebäude	Geschossigkeit	BGF (o. Dachgeschoss)	1	4	ca. 1.296,0 m	2	4	ca. 824,0 m	3	4	ca. 824,0 m	4	4	ca. 824,0 m	5	3	ca. 576,0 m	6	3	ca. 648,0 m	7	3	ca. 720,0 m	Summe		ca. 5.712,0 m	Differenz zum städtebaulichen Entwurf		-ca. 140,7 m	<p>Maßgebend für Bauanträge wird der Bebauungsplan als Satzung (und Rechtsnorm) sein, nicht jedoch der städtebauliche Entwurf. Die Stadt Friedberg verfolgt mit dieser Planung das Ziel, eine geordnete Entwicklung des neuen Quartiers zu gewährleisten, die ohne Ausnahme- oder Befreiungstatbestände auskommt.</p>
städtebaulicher Entwurf																																																																
Gebäude	Geschossigkeit	BGF (o. Dachgeschoss)																																																														
1	4	ca. 1.296,0 m ²																																																														
2	4	ca. 920,0 m ²																																																														
3	4	ca. 864,0 m ²																																																														
4	3	ca. 678,0 m ²																																																														
5	3	ca. 615,0 m ²																																																														
6	3	ca. 695,1 m ²																																																														
7	2	ca. 503,2 m ²																																																														
Summe		ca. 5.571,3 m²																																																														
Bebauungsplan																																																																
Gebäude	Geschossigkeit	BGF (o. Dachgeschoss)																																																														
1	4	ca. 1.296,0 m																																																														
2	4	ca. 824,0 m																																																														
3	4	ca. 824,0 m																																																														
4	4	ca. 824,0 m																																																														
5	3	ca. 576,0 m																																																														
6	3	ca. 648,0 m																																																														
7	3	ca. 720,0 m																																																														
Summe		ca. 5.712,0 m																																																														
Differenz zum städtebaulichen Entwurf		-ca. 140,7 m																																																														

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>5. <u>Tiefgarage und Versickerung des Wassers:</u></p> <p>Für die Tiefgarage ist die Planzeichnung im B-Plan 7.10. insofern nachgebessert, dass nicht „mögliche Bebauung“, sondern Umgrenzung von Flächen für TG beschrieben ist.</p> <p>Ich vermisse den rechtlichen unverrückbaren Inhalt dieser Angabe.</p> <p>Warum ist das nicht als Baugrenze dargestellt?</p> <p>Des Weiteren verweise ich auf das Schreiben meiner Eltern vom 20.02.2024:</p> <p><i>„Nachdem eine Tiefgarage geplant ist, werden voraussichtlich Spundwände eingepresst. Durch die Nähe unseres Grundstücks besteht daher die Gefahr, dass in unserem Gebäude Schäden entstehen. Dies bitten wir bei der geplanten Tiefgarage, deren örtlicher Platzierung, zu beachten und ein <u>Beweissicherungsverfahren</u> einzubinden.“</i></p> <p><u>Bodengutachten – Versickerungsfähigkeit:</u></p> <p>Durch die zunehmende Gefahr von Starkregen, verbunden mit dem Bau der Tiefgarage, ist eine Klärung, wie diese Wassermengen versickern, bzw. wie diese Wassermengen aufgefangen werden, notwendig. Zudem ist zu beachten, dass die Gebäude der Flurnummern 466/20, 466/19 und 466/ 151 tiefer liegen!</p> <p>Inwieweit wurde der Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen hierbei mit einbezogen oder ist dies noch vorgesehen, nachdem die Baugrenze für die Tiefgarage festgeschrieben ist?</p>	<p>Die Festsetzung von Tiefgaragen als Fläche für Nebenanlagen statt über die reguläre Baugrenze dient der präzisen städtebaulichen Steuerung. Während bei diesem Bebauungsplan die Baugrenze den Rahmen für das Hauptgebäude definiert, ermöglicht eine separate Fläche für Nebenanlagen wie die Tiefgarage (TG) die Nutzung des Untergrunds auch außerhalb dieser Baufelder, ohne das oberirdische Baurecht ungewollt auszuweiten. Somit kann exakt festgelegt werden, in welchen Bereichen lediglich unterirdische Bauwerke wie die Tiefgarage entstehen dürfen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Tiefgarage sind überarbeitet worden. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen werden nun in der Planzeichnung festgesetzt. Die Umgrenzung der Lage der Tiefgarage entfällt und es wird stattdessen eine maximale GRZ für Tiefgaragen festgesetzt.</p> <p><u>Beweissicherung</u></p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren bezüglich möglicher Bauschäden ist eine privatrechtliche Angelegenheit und kann mangels einer Festsetzungsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Beweissicherung liegt im ureigenen Interesse des Bauherrn, da er damit beweisen kann, dass Gebäude(vor-)schäden in der Nachbarschaft nicht durch seine Baumaßnahme entstanden sind.</p> <p><u>Entwässerung & Infrastruktur</u></p> <p>Die Problematik der Starkregenereignisse ist bekannt. Das Bodengutachten für den Umgriff zeigt, dass der Boden versickerungsfähig ist. Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden und darf nur mit einem gedrosselten Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Die Hauptfließwege des Niederschlagswassers verlaufen auf der Straße. Im Zuge der geplanten Sanierung der Straßen wird beachtet, dass dies auch weiterhin so bleibt.</p> <p>Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser nicht auf umliegende Grundstücke fließen wird und es somit durch die nachverdichtete Bebauung nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Nachbargrundstücke kommt. Ergänzend wird auf § 37 Abs. 1 S. 2 WHG verwiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Die Einwendungsführer</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>6. <u>Balkone</u>:</p> <p>Bis zu welcher Größe werden Balkone als untergeordnete Bauteile außerhalb der Baulinie zugelassen?</p> <p>Für die Klärung meiner Fragen und eine genaue Prüfung dieses Bebauungsplan Vorentwurfes bedanke ich mich schon im Voraus.</p> <p>Durch die Summe o.g. Fragestellungen lege ich Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan lt. der Beschlussvorlage 2025/136 zur Stadtratssitzung vom 02.10.2025 ein.</p> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p>Leider enthielt die Stellungnahme, welche am 03.12.2025 abgegeben wurde zwei Fehler. Deshalb erkläre ich das Schreiben vom 03.12.2025 für ungültig und das korrigierte Schreiben vom 04.12.2025 für aktuell und gültig. Dieses Schreiben wurde am 04.12.2025 per E-Mail an stadtplanung@friedberg.de z.Hd. Frau Schlier gesendet.</p> </div> <p>Stellungnahme vom 10.02.2026</p> <p>nach der Bürgerinformationsveranstaltung und der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses möchten wir uns nochmals an Sie wenden und senden Ihnen im Anhang unsere Sichtweise, die Bedenken und die bisher im Bebauungsplan Nr. 17, OT Stätzling kaum angesprochenen Bereiche.</p> <p>Wir bitten Sie, dies in dem weiteren Verfahren mit einzubeziehen!</p> <p>Bezugnehmend zur Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 27.01.2026 und der Bürgerinformationsveranstaltung hierzu am 14.01.2026 in Stätzling</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte, nach mehrmaligen Schreiben unsererseits an die Stadt</p>	<p>haben hierauf einen (zivilrechtlichen) Anspruch gegenüber dem Bauherrn. Die konkreten Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers können im Rahmen der Baugenehmigung gelöst werden.</p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO untergeordnete Bauteile wie Balkone, Gesimse etc. die festgesetzten Baulinien und -grenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten können. Das Hervortreten von Balkonen sowie die Zulässigkeit der Nebenanlagen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Friedberg bezüglich des Bebauungsplans Nr. 17 OT Stätzling fassen wir hier noch einmal unsere Bedenken bzw. Anliegen stichpunktartig zusammen:</p> <p><u>Persönliche Betroffenheit</u></p> <p>In den Sitzungen (Bürgerversammlung am 14.01.26 und Planungsausschuss am 27.01.26) wurden Anliegen der östlichen Nachbarschaft kaum berücksichtigt und angesprochen.</p> <p>Unser Haus (Flur Nr. 466/20) liegt im Osten des zu bebauenden ehemaligen EDEKA Geländes (Flur Nr. 465/1).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist das am nächsten gelegene östliche Gebäude – 8m zur Grundstücksgrenze + 7m Abstandsregelung (laut Bauplan Baufeld Nr. 7). • Diese Gebäude im Baufeld Nr. 7 wurde lt. Beschlussvorlage 2025/136 um ein zusätzliches Vollgeschoss als dreigeschossiges Gebäude zugelassen. • Die Höhenlinien zeigen, dass unser Grundstück (Otte-von-Stetzlingen-Str. 43) um ca. 1 m tiefer liegt als Baufeld Nr. 7. • Dieses Gebäude, mit einer Höhe von ca. 13,80 m, würde unser Haus (EG und Dach) total „erdrücken“ - eine Verschattung am Nachmittag durch eine 13,80 m hohe Wand direkt im Westen unseres Grundstücks. <p>Ein rückversetztes Staffelgeschoss wirkt sich nur rein optisch aus, hat aber kaum Auswirkung auf die Gebäudehöhe. Durch diese Beschattung würde z.B. die Leistung unserer 2019 errichteten Photovoltaik-Anlage stark beeinträchtigt. Es wurde bei der Vorstellung der Sonnenstände ja auch nur die westliche Perspektive (Pfarrer-Betzler-Str.) dargestellt!</p>	<p>Das städtebauliche Konzept wurde nach dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 27.01.2026 bezüglich der Dachformen angepasst. Statt Satteldächern sind die Gebäude nun mit Flachdächern ausgestattet, wodurch die Gesamthöhe aller Gebäude reduziert werden konnte. Das Gebäude im Bauraum 7 hat nun eine maximale Gesamthöhe von 9,5 m. Durch den Rücksprung der jeweils obersten Geschosse wird die Kubatur außerdem aufgelockert und die Gebäudekörper erscheinen weniger massiv.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt sicher, dass nicht nur der gesetzliche Mindestabstand von 0,4 H gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten wird. Schon bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eine erdrückende Wirkung in der Regel ausgeschlossen (siehe etwa BayVGH, Beschl. v. 08.05.2019, 15 NE 19.551, Rn. 31).</p> <p>Die Baufenster (= Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen) sind von der Stadt vorliegend so festgesetzt worden, dass zum Grundstück Fl.Nr. 466/20 ein Abstand von 0,7 H gewahrt wird, der gesetzliche Mindestabstand mithin nahezu verdoppelt wird. Somit sind die nachbarschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist auch eine verbleibende Beschattung grundsätzlich hinzunehmen (BayVGH, Beschl. v. 12.12.2013, 15 CS 13.1561, Rn. 15 – juris; BayVGH, Beschl. v. 20.03.2018, 15 CS 17.2523, Rn. 28 – juris; BayVGH, Beschl. v. 13.09.2022, 15 CS 22.18511, Rn. 21 – juris). Dies gilt erst recht, wenn – wie hier – ein deutlich erhöhter Abstand durch Festsetzungen sichergestellt wird.</p> <p>Nach der Änderung zu Flachdächern hat die Stadt die Verschattung der angrenzenden Grundstücke erneut analysieren lassen. Die visuellen Darstellungen dieser Verschattungsstudie mit allen angrenzenden Gebäuden können der Begründung des Bebauungsplanentwurfes entnommen werden. Im Sommer wird zum Untersuchungsdatum des 21.06. eine Verschattung des Gebäudes der Flurnr. 466/20 festgestellt. Diese beginnt allerdings erst ab ca. 17:30 Uhr. Die Westfassade des Gebäudes wird dann voraussichtlich ab ca. 18:40 Uhr vollständig verschattet werden. Somit</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Allgemeine Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine harmonische Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück 465/1 (lt. Bauplan) scheint wichtiger zu sein als die Berücksichtigung des gesamten Ortsbildes und der direkten Nachbarschaft! • Für das Ortsbild des Ortsteils Stätzing ist dies durch eine geringere Anzahl an Geschossen bestimmt besser gewährleistet. • Warum kann das Gebäude Nr. 7 nicht wie im Bebauungsplanentwurf von 2024 zweigeschossig bleiben (vgl. Beschlussvorlage 2026/022 II 2 letzter Absatz)? • Warum kann die Zahl der Stockwerke – insbesondere an den Rändern angrenzend zur alten Wohnbebauung – nicht nur zwei betragen (vgl. Wiffertshauser- und Singerstraße)? • Das in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 27.01.2026 angesprochene „Feintuning“ macht eine unterschiedliche Zahl der Stockwerke möglich. • Trotz der Notwendigkeit der Nachverdichtung erwarten wir uns die angesprochene Rücksicht auf die direkten Nachbarn im östlichen Wohngebiet bei diesem „Feintuning“. 	<p>ist eine Verschattung nur an den Tagesrandzeiten gegeben und es werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.</p> <p>Im Winter, zum 21.12. ist das Gebäude nicht durch die Planung betroffen, es wird bereits durch die Bestandsbebauung verschattet.</p> <p>Die Stadt Friedberg stellt die Energieerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen mit einem hohen Gewicht in die Abwägung ein, hat diesem Belang aber bereits durch eine Erhöhung des Abstands von 0,4 H auf 0,7 H und die Festsetzung eines Staffelgeschosses Rechnung getragen. Eine Verschattung des Nachbargrundstücks (und damit der PV-Anlage) zu den Tagesrandzeiten ab 17.30 Uhr wird als zumutbar angesehen. Würde bereits jede geringfügige Verschattung einer Nachverdichtung entgegenstehen, könnte das gesetzgeberische Ziel einer vorrangigen Nachverdichtung im Innern vor einer neuen Flächenversiegelung im Außenbereich nicht mehr erreicht werden.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung wird sich das Ortsbild in diesem Bereich von Stätzing verändern. Bisher sind die Flächen vor allem durch die starke Versiegelung des Parkplatzes und das großformatige Gebäude des ehem. Edeka-Marktes geprägt. Zur Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, Planungsbüro und Stadtrat, um das verträglichste Ergebnis für den Umgriff zu erhalten, gleichzeitig aber die Schaffung von Wohnraum zu fördern.</p> <p>Die Planung wurde angepasst, nachdem das südlich angrenzende Flurstück Nr. 465/2 aus dem Umgriff des Bebauungsplanes entnommen wurde, um auf dem Flurstück Nr. 465/1 eine städtebaulich sinnvolle Dichte zu erhalten. Dafür wurden einzelne Bauräume angepasst. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden soll die Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden, um eine weitere Versiegelung von Flächen am Ortsrand zu vermeiden. Um eine wirtschaftliche Bebauung und damit potentiell leistbare Mieten zu ermöglichen, ist die Mindestanzahl von drei Geschossen notwendig, um die Kosten pro Wohneinheit zu reduzieren.</p> <p>Auf die Belange der Nachbarschaft wurde mit der Anpassung der Planung – wie zuvor ausgeführt – eingegangen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Bei einer Reduzierung der Stockwerke ist auch die Zahl der Fahrzeuge/Stellplätze in der Tiefgarage überschaubarer. • Es handelt sich bei dem ehemaligen EDEKA-Gelände unseres Wissens nicht um sozialgeförderten Wohnraum! • Eine maximale Dreigeschossigkeit der an der Beilingerstraße liegenden Gebäude auf dem EDEKA-Gelände würde auch die Dreigeschossigkeit der Gebäude „Am Kirchenfeld“ zulassen und geplante die „Tagespflege“ bzw. das „Betreute Wohnen“ nicht gefährden. <p>Neuschaffung von Wohnraum und Nachverdichtung ja, aber nicht auf Kosten der umliegenden Nachbarn und zu Ungunsten des gesamten Ortsbildes!</p> <p>Als ernüchterndes Beispiel einer städtebaulichen Planung sei hier das neue Gebäude am Ende der Straße „Am Kirchenfeld“ in Stätzing errichtete Gebäude erwähnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hierbei wird sichtbar, dass ein Gebäude mit Staffelgeschoss wenig an Höhe verliert; selbst „optisch“ und „gefühl“. • Auch die Planung der Parkplätze für dieses Gebäude wurde scheinbar vernachlässigt. • Die notwendige Wohnraumgewinnung und Nachverdichtung erfolgte hier eher für Luxuswohnungen. <p>Wir hoffen auf das notwendige „Feintuning“ und bedanken uns für die offene Auseinandersetzung mit dem neuen Bebauungsplan im Interesse aller Betroffenen!</p> <p>Wir laden Sie auch herzlich ein, sich die Situation bei uns vor Ort anzusehen!</p>	<p>Die nachzuweisenden Stellplätze gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung lassen sich in den geplanten Tiefgaragen unterbringen.</p> <p>Es stimmt, dass es sich bei den Gebäuden auf dem ehemaligen Edeka-Grundstücks nicht um sozialgeförderten Wohnraum handelt. Eine Pflicht zur tatsächlichen Vermietung als geförderten Wohnraum kann in einem Angebotsbebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auch vertraglich kann auf Grundstücken, auf denen bereits ein Baurecht besteht, kein Mindestanteil geförderten Wohnraums geregelt werden; eine vertragliche Verpflichtung wäre in diesem Fall unangemessen (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).</p> <p>Die Stadt trägt mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans einerseits dem gesetzlichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung Rechnung, stellt aber zugleich mit den getroffenen Festsetzungen (etwa zum erhöhten Abstand von 0,7 H durch die Anordnung der Baufenster und die Festsetzung eines Flachdachs mit Staffelgeschoss) sicher, dass die Nachverdichtung auch nachbarschaftsverträglich ist.</p> <p>Erst vor Kurzem, im Februar 2026 erfolgte eine Baukontrolle des angesprochenen Gebäudes Am Kirchenfeld 16. Dabei wurde festgestellt, dass die Bauausführung nicht der Baugenehmigung entspricht. Gegen diese Abweichung der Genehmigung wird nun bauordnungsrechtlich vorgegangen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Stellungnahme vom 03.03.2026</p> <p>Bezugnehmend zur Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 27.01.2026, der Bürgerinformationsveranstaltung hierzu am 14.01.2026 in Stätzling und weiterer Planung</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte, neben den vielfältigen Rückmeldungen zu dem o.g. Bebauungsplan Nr.17 wurde leider bisher in keiner Besprechung und Veranstaltung ein Teilbereich dieser Planung erwähnt bzw. genauer betrachtet. Der kleine Bereich „Kinderspielplatz“!</p> <p>Also das Interesse und das Wohlbefinden der Kinder!</p> <p>Nach Betrachtung dieses Bebauungsplans wird der Kinderspielplatz am südwestlichen Eck des Flurstücks 465/1 angelegt; direkt</p> <ul style="list-style-type: none"> • nördlich, neben der Tiefgarageneinfahrt, • östlich, neben der Pfarrer-Betzler-Straße und • südlich, neben der Einfahrt zu den Geschäften, den Parkplätzen der Geschäfte, der Bewohner deren Besucher und dem Lieferverkehr. <p>Die spielenden Kinder sind also umringt von drei Seiten in denen der Verkehr pulsiert. Also nicht nur eine erhöhte Unfallgefährdung für die Kinder, sondern auch eine gesundheitliche Belastung durch Lärm und Abgase aufgrund des Verkehrsaufkommens.</p> <p>Kinder sollten in einer geschützteren Zone spielen können. Deshalb sollte dringend eine kindgerechte Planung für diesen Kinderspielplatz mit eingebunden werden.</p> <p>Als Laien können wir nur vorschlagen diesen Platz im östlichen Teil des Grundstücks 465/1 einzubinden und die Gebäude 5, 6 und 7 nach Westen zu verschieben.</p> <p>Hierzu könnte man uns unterstellen, dass dies nur in unserem Interesse ist. Bei näherer Betrachtung stellt dies jedoch eine Win-Win-Situation für</p>	<p>Die Stadt dankt für die Stellungnahme und den Einsatz des Einwendungsführers für das Wohl der Kinder.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht trägt der Spielplatz zusammen mit der festgesetzten gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen der Baufelder 1 und 5 zu einer Belebung des geplanten Platzcharakters an der Pfarrer-Bezler-Straße bei.</p> <p>Die Verkehrssicherheit zur Tiefgaragenabfahrt wird im Vollzug des Bebauungsplans durch entsprechende Auflagen in einer Baugenehmigung sichergestellt werden.</p> <p>Im Übrigen kann ein Bebauungsplan nicht die Eigenverantwortung und Aufsichtspflicht der Eltern ersetzen.</p> <p>Ein weiterer Vorteil ist, dass die Kinder sich an geplanten Standort austoben können, ohne hierdurch die rückwärtigen Gartenbereiche der im Osten angrenzenden Grundstücke zu beschallen. Leider teilen nicht alle Nachbarn die kinderfreundliche Einstellung der Einwendungsführer.</p> <p>Der Stellungnahme wird aus diesen Gründen nicht Rechnung getragen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
beide, den Kinder, deren Eltern, einer Gesundheitsfürsorge und uns, den direkten Nachbarn dar! Wir hoffen Sie nehmen diesen Impuls für die weitere Planung mit auf!	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

11 BürgerIn

vom 04.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>nach Einsicht in den oben genannten Vorentwurf bringen wir folgende Einwendungen gegen diesen vor:</p> <p>Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht.</p> <p>Die Bebauung passt aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Häuser nicht in die Bebauung der Umgebung. Die in bisherigen Aussagen und Bebauungsplänen der Stadt Friedberg im Fokus stehende „Prägung des Ortsbilds“ wird hier völlig außer Acht gelassen. Die Gegend ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, diese werden als bestehende Bebauung nicht ausreichend berücksichtigt. Die geplanten Mehrfamilienhäuser stellen einen massiven Eingriff in das Erscheinungsbild des Ortsteils Stätzling dar.</p> <p>Aufgrund der geplanten Wandhöhen ist aus Sicht unserer Immobilie (Beilingerstraße 1 f) die bisher vorhandene weite Aussicht nach Süden nicht mehr möglich bzw. sehr stark eingeschränkt.</p> <p>Wir empfinden das als Wertminderung unserer Immobilie.</p>	<p><u>Höhe, Kubatur & Einfügung</u></p> <p>Zentrales Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen, lebendigen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen; zugleich hat die Stadt Friedberg dafür Sorge getragen, dass die Nachverdichtung maßvoll erfolgt.</p> <p>Um die Auswirkungen der höheren baulichen Dichte im neuen Plangebiet auf die Nachbarschaft abzumildern, wurde die Planung gestalterisch optimiert. Durch den Verzicht auf Satteldächern zugunsten von Flachdächern mit zurückversetzten Staffelgeschossen wird die visuelle Dominanz und die effektive Schattenwirkung der Gebäude gegenüber einer klassischen Bauweise deutlich reduziert. Die Erhöhung der Baumasse ist zudem die notwendige städtebauliche Reaktion auf den Wegfall von Flächenanteilen (FINr. 465/2), um eine wirtschaftlich tragfähige und sozial gerechte Wohnnutzung im Sinne der städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. In der Abwägung zwischen dem privaten Interesse an der Beibehaltung einer homogenen Nachbarbebauung und dem öffentlichen Belang der Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung ist die vorliegende Planung daher als erforderlich und angemessen zu bewerten.</p> <p>Die Stadt Friedberg verweist vorsorglich auf die Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar ist.</p> <p><u>Wertminderung</u></p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass grundsätzlich kein schutzwürdiger Anspruch auf den Fortbestand einer ungeschmälerten Aussicht oder eines „unverbauten“ Blickfeldes besteht. Siehe BayVGH, Urt. v. 14.07.2006, 1 N 05.1153: „Der ungeschmälerte Fortbestand einer „freien Aussicht“ stellt jedoch grundsätzlich nur eine Chance dar, die keinen abwägungserheblichen Belang darstellt und deshalb nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt“).</p> <p>Ebenso kommt es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht auf den Umfang eine (hypothetischen) Verkehrswertminderung, sondern grundsätzlich allein auf den Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen „in natura“ gegebenen Beeinträchtigung an. „In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir möchten Sie bitten, unsere oben aufgeführten Punkte zu berücksichtigen. Konkret fordern wir, die Anzahl der geplanten Stockwerke und damit die Gesamthöhe der Bebauung zu reduzieren, sowie die durchgängige Front an der Beilingerstraße zu Gunsten einer aufgelockerten Bebauung, die dem Geländeverlauf folgt zu überdenken.</p>	<p>einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von den geplanten Anlagen faktisch ausgehen“ (BVerwG, Beschl. v. 09.02.1995, 4 NB 17/94). Dem hat sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof angeschlossen (siehe etwa BayVGH, Urt. v. 20.03.2025, 9 N 24.1139: „Zu Recht hat die Antragsgegnerin bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials einen Wertverlust der Grundstücke [...] nicht berücksichtigt. In der Abwägung sind lediglich die faktischen Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Mögliche Grundstückswertminderungen als solche stellen hingegen keinen eigenständigen Abwägungsposten dar“).</p> <p>Ergänzend ist festzustellen, dass sich das Grundstück des Einwenders bereits in „zweiter Reihe“ zur südlichen Bebauung befindet. Unmittelbar südlich des Grundstücks Beilingerstraße 1 f existiert bereits eine Bebauung, deren First- bzw. Wandhöhen sich auf einem vergleichbaren Niveau wie die des Einwenders bewegen. Das Grundstück des Einwendungsführers liegt topographisch mehrere Meter oberhalb des Plangebiets.</p> <p>Es wird auf die vorausgegangenen Ausführungen zu Höhe, Kubatur & Einfügung sowie der Planbegründung verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorausgegangenen Ausführungen zu Höhe, Kubatur & Einfügung verwiesen. Zudem wird mitgeteilt, dass aufgrund der planzeichnerisch festgesetzten Baulinien eine Gliederung der Baukörper vorhanden ist und eine riegelartige Wirkung minimiert.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

12 BürgerIn (Anwaltliche Vertretung)**vom 05.12.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die anwaltliche Vertretung von [...]. Derzeit findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzlinger Stadt. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 803/9 der Gemarkung Stätzlinger (Beilingerstraße 1b, 86316 Friedberg) und damit unmittelbar durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehene Bebauung betroffen.</p> <p>Einwendungen.</p>	
<p>Unsere Mandanten wenden sich insbesondere gegen die vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. die Gebäudegröße (Kubatur) der im Rahmen der Bebauungsplanung entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Gebäude (Baufelder 1 und 2 sowie insbesondere 3 und 4).</p> <p>Die Stadt beschäftigt sich nach unseren Informationen bereits seit 2021 mit einer möglichen Bebauung auf den zu überplanenden Grundstücken. Die ursprünglichen Vorstellungen des Eigentümers wurden zunächst aufgrund einer deutlichen Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung abgelehnt. Im Rahmen der weiteren Planungen wurde – jedenfalls bei Gebäude 4 - zunächst eine niedrigere Höhe angedacht, um zur bestehenden Nachbarschaft nach Osten hin eine abfallende Dichte zu erreichen, was nun im Rahmen des aktuellen Planungsentwurfs offensichtlich nicht mehr notwendig erscheint.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planungen (Beschlussvorlage 2024/200) wurde festgestellt, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf die Bebauung nördlich des Plangebiets und im Osten angrenzende Wohnbebauung abzustellen sei. Relevante Bezugsfälle seien hierbei insbesondere die Otte-von-Sterzlingen-Straße 33-39 und 48 + 50 sowie die Beilingerstraße 2-2b. Die im Norden angrenzenden Häuser, wie das Haus unserer Mandanten (Beilingerstraße 1b) wurde insoweit - zu Unrecht - nicht in die Betrachtung mit einbezogen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken gegen die Gebäudehöhen und Kubaturen der entlang der Beilingerstraße vorgesehenen Baukörper (Baufelder 1–4) werden im Abwägungsprozess der Stadt berücksichtigt. Die Stadt Friedberg stellt klar, dass alle umliegenden Gebäude im Planungs- und Abwägungsprozess und bei der Bewertung des schon heute bestehenden Baurechts im Plangebiet eingestellt worden sind. Im Rahmen des heute nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts sind die Baukörper in der Otte-von-Stetzlingen-Straße 33-39 und 48 + 50 sowie in der Beilingerstraße 2-2b die aus der Sicht der Stadt die Baugrundstücke prägenden Bezugsfälle.</p> <p>Unzutreffend ist, dass die Bebauung Beilingerstraße 1b in der Planung außer Betracht geblieben sei. Zur realistischen Beurteilung des Gesamtbildes und der räumlichen Wirkung hat die Stadt ein 3D-Modell erstellen lassen, in dem die Umgebungsbebauung zu allen Seiten, einschließlich unterschiedlicher Gebäudeformen, Dachneigungen sowie der topografischen Situation, vollständig abgebildet und in der Wirkung bewertet wurde. Dieses Modell umfasst insbesondere auch die Beilingerstraße 1b. Das Modell wurde auch in der Bürgerversammlung gezeigt. Die Höhenverhältnisse und Lagebeziehungen sind im 3D-Modell nachvollziehbar erfasst und in die Beurteilung eingeflossen. Im Ergebnis werden nachbarschutzrechtliche Belange insbesondere über die Einhaltung der maßgeblichen Abstandsflächen abgesichert.</p> <p>Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Zwar hat die Stadt Friedberg eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Das Grundstück war bislang mit einem Supermarkt bebaut. Seitens unserer Mandanten bestehen selbstverständlich keine Einwände gegen die beabsichtigte Wohnbebauung. Einwände bestehen jedoch hinsichtlich der nun vorgesehenen Anzahl der Geschosse (und damit der Höhe der Gebäude) und der Geschossfläche, die sich im Vergleich zum vorhergehenden Entwurf nahezu verdreifacht hat.</p> <p>Unabhängig davon, dass sich - gerade im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bebauung - die Baukörper hinsichtlich der Größe in keinsten Weise in die nähere Umgebung einfügen und gerade im Hinblick auf die Geschossfläche ein extremes Ungleichgewicht zur Umgebungsbebauung besteht, führt die geplante Bebauung für das Grundstück unserer Mandanten zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung in Richtung Süden/Südwesten bzw. führt zu einer nahezu erdrückenden Wirkung für die niedrigen Wohnhäuser im Norden (Wohnhaus unserer Mandanten sowie fünf Nachbargebäude). Im Winter ist auch eine erhebliche, nahezu komplette Verschattung des Gartens unserer Mandanten zu befürchten.</p> <p>Die vorgesehene Planung stellt einen erheblichen Kontrast bzw. einen Fremdkörper zur vorhandenen Bebauung in Stätzling sowie insbesondere zur näheren Umgebung dar, die insbesondere von</p>	<p>von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p> <p>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, sind die Baufenster in diesem Bebauungsplan so angesetzt, dass zu benachbarten Grundstücken vergrößerte Abstandsflächen von 0,7H eingehalten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche werden pauschal 0,5H eingehalten.</p> <p>Darüber hinaus hat die Stadt die Planung zur Reduzierung der wahrnehmbaren Gebäudemasse weiter optimiert: Die Dachform wurde auf Flachdächer umgestellt und das oberste Geschoss wird als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet, wodurch sich die visuelle Wucht und die Fernwirkung der Baukörper gegenüber einer Ausführung mit Satteldach reduziert.</p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass grundsätzlich kein schutzwürdiger Anspruch auf den Fortbestand einer ungeschmälernten Aussicht oder eines „unverbauten“ Blickfeldes besteht. Siehe BayVGH, Urt. v. 14.07.2006, 1 N 05.1153: „Der ungeschmälernte Fortbestand einer „freien Aussicht“ stellt jedoch grundsätzlich nur eine Chance dar, die keinen abwägungserheblichen Belang darstellt und deshalb nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt“).</p> <p>Eine erdrückende Wirkung scheidet in aller Regel bereits aus, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten sind. Diese Abstandsflächen sind vorliegend jedoch – wie bereits ausgeführt – auf 0,7 H vergrößert worden.</p> <p>Eine Verschattung ist ebenfalls bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar.</p> <p>Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass die Bebauung nördlich der Beilinger Straße topographisch um mehrere Meter höher liegt als das Plangebiet.</p> <p>Soweit auf niedrigere Höhenfestsetzungen nördlich der Beilinger Straße verwiesen wird, ist zu berücksichtigen, dass diese geringeren Festsetzungen u.a. in der erhöhten Lage oberhalb der Straße sowie in der städtebaulichen Zielsetzung begründet</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Der für das Grundstück unserer Mandanten maßgebliche „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13“ sieht eine sehr restriktive Planung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor und betont die Bebauung „mit Einzelhäusern in ortstypischer Bauweise“. Die vorliegende Planung führt hier zu einem erheblichen - städtebaulich abzulehnenden - Kontrast sowie einer Benachteiligung zulasten des Grundstücks unserer Mandanten.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Planung im nördlichen Bereich des Plangebiets nochmals zu überarbeiten und eine städtebaulich vertretbare und auch den berechtigten Interessen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn Rechnung tragende Planung im Rahmen der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung vorzulegen.</p> <p>Wir bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten und uns das Protokoll der maßgeblichen Stadtratssitzung zukommen zu lassen. Etwaigen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.</p> <p>Anlage: Vertretungsvollmacht vom 24.11.2025</p>	<p>sind, einen angemessenen Übergang zum weiter nördlich angrenzenden Spielplatz herzustellen. Insgesamt kommt die Stadt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Kubaturen, unter Berücksichtigung der Optimierungen (Flachdach/Staffelgeschoss), der topografisch realitätsnah geprüften Wirkung im 3D-Modell sowie der Sicherung nachbarlicher Belange über Abstandsflächen, städtebaulich vertretbar sind und die Zielsetzung einer verträglichen geordneten Nachverdichtung im Plangebiet unter Wahrung der nachbarlichen Schutzinteressen angemessen umsetzen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.</p>	

13 BürgerIn

vom 05.12.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>hiermit erhebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Einwendungen.</p> <p>Dabei schließe ich mich den Einwendungen meiner Eltern [...] vom 05.12.2025, eingereicht durch die bevollmächtigte Kanzlei ..., an, möchte hier allerdings zusätzlich auf meine Sicht als Bewohnerin eingehen. Als Tochter habe ich zusätzlich auch ein Interesse am Werterhalt des Familieneigentums.</p> <p>Ich bin nicht einverstanden mit den Ausmaßen der Bebauung, vor allem mit der Höhe und den Grundmaßen.</p> <p>Grundsätzlich finde ich es sinnvoll, das Gelände aus dem heutigen Zustand weiterzuentwickeln.</p> <p>Aber der letzte Vorschlag zur Bebauung vom 07.10.2025 (Sitzung im Planungsausschuss) gefällt mir nicht, da wird viel zu groß und wuchtig geplant. Ich bitte Sie darum, die Gebäude kleiner zu planen, insbesondere niedriger. Besonders stört mich die Höhe und das Ausmaß der nördlich gelegenen Häuser 4 und 3, aber auch der Häuser 2 und 1.</p>	
<p><u>Wesentliche Gründe dafür, dass die Planung nicht auf meine Zustimmung stößt, sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Gebäude passen weder nach Stätzling noch in die Umgebung, die aus vielen Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht. Meine Eltern hatten beim Bau ihres Hauses in der Beilingerstr. 1 b beispielsweise sehr restriktive Auflagen aus dem dort gültigen Bebauungsplan. Warum darf ein paar Meter weiter unter Umständen ohne so strikte Auflagen gebaut werden? So musste bei meinen Eltern das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen und es war im Bebauungsplan explizit genannt, dass mit „Einzelhäusern in ortstypischer Bauweise zu bebauen“ ist. Warum wird wenige Meter entfernt anders eingeschätzt, was als ortstypisch gilt? 	<p>Die Einwendungen hinsichtlich der Gebäudekubaturen und der Einfügung in die nähere Umgebung (Stätzling) wurden im Abwägungsprozess der Stadt detailliert geprüft. Zur realistischen Beurteilung der räumlichen Wirkung und der topografischen Situation hat die Stadt ein vollständiges 3D-Modell herangezogen. Ergänzend ist eine Verschattungsstudie erstellt worden. Im Gegensatz zu bloßen Schnittdarstellungen bildet diese Modelle die gesamte Umgebungsbebauung, verschiedene Dachformen sowie die Höhenunterschiede im Gelände präzise ab. Die Prüfung ergab, dass die Planung trotz der verdichteten Bauweise städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Hinsichtlich der angeführten restriktiven Auflagen in benachbarten Bebauungsplänen ist festzuhalten, dass jede Planung auf ihren spezifischen städtebaulichen Zielsetzungen basiert. Im vorliegenden Plangebiet verfolgt die Stadt das Ziel einer geordneten Nachverdichtung. Um die visuelle Masse der Baukörper gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren, wurde die Planung im Verfahrensverlauf optimiert: Durch den Wechsel von Satteldächern zu Flachdächern mit zurückgesetzten Staffelgeschossen wird die wahrnehmbare Gebäudehöhe reduziert. Dass nördlich der</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Während der letzten Jahre wurde im Stadtrat und/oder Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss mehrfach angemahnt, doch kleiner zu planen, der Vorschlag vom 07.10.2025 enthält aber die bislang größten Geschossflächen der nördlichen Gebäude überhaupt, konkret: <ul style="list-style-type: none"> ○ 2021: In der Beschlussvorlage 2021/307 heißt es „das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist jedoch deutlich überschritten“ – damals ging es 4.830 Quadratmeter Geschossfläche, die jüngste Planung geht von 5.712 Quadratmeter aus. 	<p>Beilinger Straße geringere Höhen festgesetzt sind, begründet sich in deren exponierter Höhenlage sowie dem notwendigen gestalterischen Übergang zum angrenzenden Spielplatz.</p> <p>Der Schutz der Nachbarinteressen wird insbesondere über die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind Abstandsflächen von 0,4H einzuhalten. Zwar hat die Stadt Friedberg eine örtliche Abstandsflächensatzung, die Abstandsflächen von 0,7H, mind. jedoch 3 m festlegt. Dies gilt jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können (§ 3).</p> <p>Obwohl damit also die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglicht hätten, wurden die Baufenster im vorliegenden Planentwurf bewusst so situiert, dass zu den privaten Nachbargrundstücken vergrößerte Abstandsflächen von 0,7 H eingehalten werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 2024: In der Beschlussvorlage 2024/200 heißt es „Die Gebäude 4 und 7 sind absichtlich niedriger angedacht, um zur bestehenden Nachbarschaft nach Osten hin eine abfallende Dichte zu erreichen“. Warum spielt das heute keine Rolle mehr und zumindest bei dem mich am meisten betreffenden Haus 4 wird aktuell höher geplant? ○ 2024: In der Beschlussvorlage 2024/200 heißt es „Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen auf die Bebauung nördlich des Plangebiets und die im Osten angrenzende Wohnbebauung abzustellen. Relevante Bezugsfälle sind hierbei insbesondere die Otte-von-Sterzlingen-Straße 33 bis 39 (Reihenkettenhäuser) und 48+50 (Doppelhaus) sowie die Beilingerstr. 2 bis 2b.“. Warum werden die unmittelbar im Norden angrenzenden Häuser, darunter mein Wohnsitz (Beilingerstraße 1b), nicht in der Betrachtung berücksichtigt? 	<p>Die Anpassungen der Baufelder 4 und 7 resultieren aus der notwendigen Neuorganisation der Flächen nach Wegfall eines ursprünglich eingeplanten Grundstücks (Fl.Nr. 465/2) sowie einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss von Gebäude 5. Diese Umverteilung der Geschossflächen dient einer wirtschaftlichen und städtebaulich sinnvollen Dichte, ohne die nachbarlichen Schutzinteressen zu verletzen. Die Stadt kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen unter Berücksichtigung der topografischen Realität und der vorgenommenen Optimierungen angemessen sind.</p> <p>Es wird zudem auf die Planbegründung verwiesen</p> <p>Bei der Überplanung war auch das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB der Grundstücke im Plangebiet zu berücksichtigen. Hiernach sind Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Stadt hat hierbei die umliegende Bebauung einschließlich der Beilinger Straße 1b bis 1d in den Blick genommen. Die prägenden Bezugsfälle sind jedoch Otte-von-Sterzlingen-Straße 33 bis 39 (Reihenkettenhäuser) und 48+50 (Doppelhaus).</p> <p>Die aktuelle Planung nimmt – insbesondere durch die Umplanung auf Flachdächer mit zurückspringenden Staffelgeschossen anstelle der bisherigen Satteldächer – die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt von und zu dem großen Wohngebiet würde durch die Bebauung von der nördlichen Gebäudewand geprägt sein, die ca. 12 bis 17 m hoch und ca. 85 m lang und nur durch ein schmales Sichtfenster an einer Stelle unterbrochen sein würde; selbst für übliche Schallschutzmaßnahmen ist die Höhe zu hoch (siehe im Schallschutzgutachten: „Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen sind aufgrund der notwendigen Höhe für die oberen Geschosse und dem damit verbunden Ortsbild nicht zielführend und werden somit nicht weiterverfolgt.“) Wie passt das zusammen? Ortsübliche Bebauung sind also Einzelhäuser und wenige Meter weiter soll so hoch gebaut werden, dass selbst eine dafür nötige Schallschutzmauer nicht mehr ansehnlich sei (siehe Gutachten). • Meine Hauptblickrichtung Richtung Süden würde mit der Bebauung massiv eingeschränkt werden, auch durch eine befürchtete Verschattung des Gartens im Winter. 	<p>gebotene Rücksicht auf die Nachbarschaft. Im Ergebnis wird eine maßvolle Nachverdichtung geplant.</p> <p>Dass die Bebauung in der Beilinger Straße 1b in der Bauleitplanung unberücksichtigt geblieben sei, ist unzutreffend. Wie dargestellt, wurde eine vollständiges 3D-Modell mit Verschattungsstudie für die umliegenden Grundstücke – einschließlich der Beilinger Straße 1b – erstellt.</p> <p>Die Gebäudehöhen und die damit verbundene Ausnutzung des Geländes sind das Ergebnis einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung und werden, wie bereits dargelegt, durch die Einhaltung der Abstandsflächen sowie die optimierte Dachgestaltung (Staffelgeschosse) nachbarschaftsverträglich gestaltet.</p> <p>Hinsichtlich der angeführten Zitate aus dem Schallschutzgutachten ist festzustellen, dass die dort genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in keinem kausalen Zusammenhang mit den geplanten Gebäudekubaturen stehen. Die Aussage des Gutachters, dass Schallschutzwände aufgrund der benötigten Höhe für die oberen Geschosse das Ortsbild negativ beeinträchtigen würden, bezieht sich auf externe Schutzbauwerke entlang der Straße, nicht auf die Architektur der Gebäude selbst.</p> <p><u>Unverbauter Ausblick & Verschattung</u></p> <p>Die Stadt Friedberg teilt mit, dass grundsätzlich kein schutzwürdiger Anspruch auf den Fortbestand einer ungeschmälernten Aussicht oder eines „unverbauten“ Blickfeldes besteht. Siehe BayVGH, Urt. v. 14.07.2006, 1 N 05.1153: „Der ungeschmälernte Fortbestand einer „freien Aussicht“ stellt jedoch grundsätzlich nur eine Chance dar, die keinen abwägungserheblichen Belang darstellt und deshalb nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt“).</p> <p>Jedenfalls überwiegt das städtebauliche Ziel zur Entwicklung eines attraktiven, lebendigen Quartiers und einer geordneten, verträglichen baulichen Nachverdichtung hier das private Interesse am Erhalt der Fernsicht.</p> <p>Es wird auf die vorausgegangenen Ausführungen zu Höhe, Kubatur & Einfügung verwiesen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere hinsichtlich der Verschattung und der städtebaulichen Dichte, wurden im Rahmen der Planaufstellung detailliert im</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Ich bitte Sie darum, die Interessen aller Bürgerinnen und Bürger in ausgewogenem Maß zu berücksichtigen und nicht nur vermeintlich wirtschaftliche Interessen bei der Bebauung.</p> <p>Ich bitte Sie auch darum, mich über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.</p>	<p>Rahmen einer Verschattungsstudie ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Eine Verschattung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von 0,7 H eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.</p>	

B. Stellungnahmen mit Hinweisen**12 Staatliches Bauamt Augsburg****vom 30.11.2025**

Az.: S12/4622/009/S12Ka/

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken und Einwände. Straßen oder Straßenplanungen in unserer Verwaltung berührt das Gebiet nicht.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.</p>	<p>Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

13 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH**vom 14.11.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, da wir davon ausgehen, dass die Bushaltestelle „Stätzling, Zachäuskirche“ im Bestand bleibt, haben wir keine Einwände.	Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die konkrete Planung der öffentlichen Verkehrsfläche und damit eingeschlossen auch der Bushaltestelle nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.	

30 LEW-Verteilnetz GmbH

vom 21.11.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchfeld" in der Fassung vom 07.10.2025 haben wir keine generellen Einwände, wenn der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist.</p> <p>Die Stromversorgung für das Plangebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem angrenzenden Leitungsnetz erfolgen.</p> <p>Sollte ein höherer Leistungsbedarf für die Mehrfamilienhäuser oder für Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Gebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt die Hinweise der LEW-Verteilnetz zur Kenntnis.</p> <p>Die Stadt Friedberg weist darauf hin, sollte ein höherer Leistungsbedarf notwendig sein, Nebenanlagen (hier Transformatorstation) auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden können (§ 23 Abs 5 BauNVO).</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

31 Polizeiinspektion Friedberg**vom 10.11.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 30.10.2025 baten Sie unter anderem um eine polizeiliche Stellungnahme bezüglich des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld.</p> <p>Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Es darf jedoch darauf verwiesen werden, dass die Sichtfelder gemäß der RAS 06 bei sämtlichen Einmündungen in den öffentlichen Straßenverkehr in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten sind.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis zu den Sichtdreiecken zur Kenntnis. Eine Aufnahme der Sichtdreiecke in die Planzeichnung wird nicht erfolgen, da es sich um eine Ortsdurchfahrt mit mehreren bestehenden Ein- und Ausfahrten handelt und nicht um eine übergeordnete Straße, an welcher Sichtdreiecke zwingend erforderlich wären.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

32 IHK Schwaben**vom 06.11.2025**


Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt die Hinweise zur Kenntnis.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

34 1&1 Versatel GmbH

vom 25.11.2025

Az.: Job-ID: 1334232

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben.</p> <p>Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.</p> <p>Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel GmbH vorhanden sind.</p> <p>Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden.</p> <p>Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt die Hinweise zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
 <p>The maps show the planning area with street layouts and highlighted zones. The left map shows a specific area highlighted in white, while the right map shows a larger area highlighted in orange. A legend and north arrow are included at the bottom left of the maps.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.</p>	

37 Bischöfliche Finanzkammer**vom 10.11.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>vielen Dank für Ihr u.a. Mail.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite grundsätzlich gegen den Bebauungsplan Nr. 17 "Für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchfeld" keine Einwendungen vorgebracht werden.</p> <p>Allerdings muss auf die Notwendigkeit, Erschütterungen während Bauphasen zu vermeiden, hingewiesen werden.</p> <p>Die Bauwerke aus unserem Verantwortungsbereich, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen/Abbruch von Gebäuden, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Georg (mit ihren Stuckierungen an der Decke), der Pfarrhof und das Pfarrzentrum in Stätzling. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen.</p> <p>Wir dürfen Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Das Kath. Pfarramt St. Georg in Stätzling, unser Fachbereich Immobilieninfrastruktur und der Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich erhalten diese Mail zur Information.</p>	<p>Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt.</p> <p>Die Erforderlichkeit von Beweissicherungen vor Beginn der Baumaßnahme liegt im Eigeninteresse des Bauherrn.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

C. Beschlussfassung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Friedberg billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchenfeld “ in der Fassung vom 24.03.2026 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.