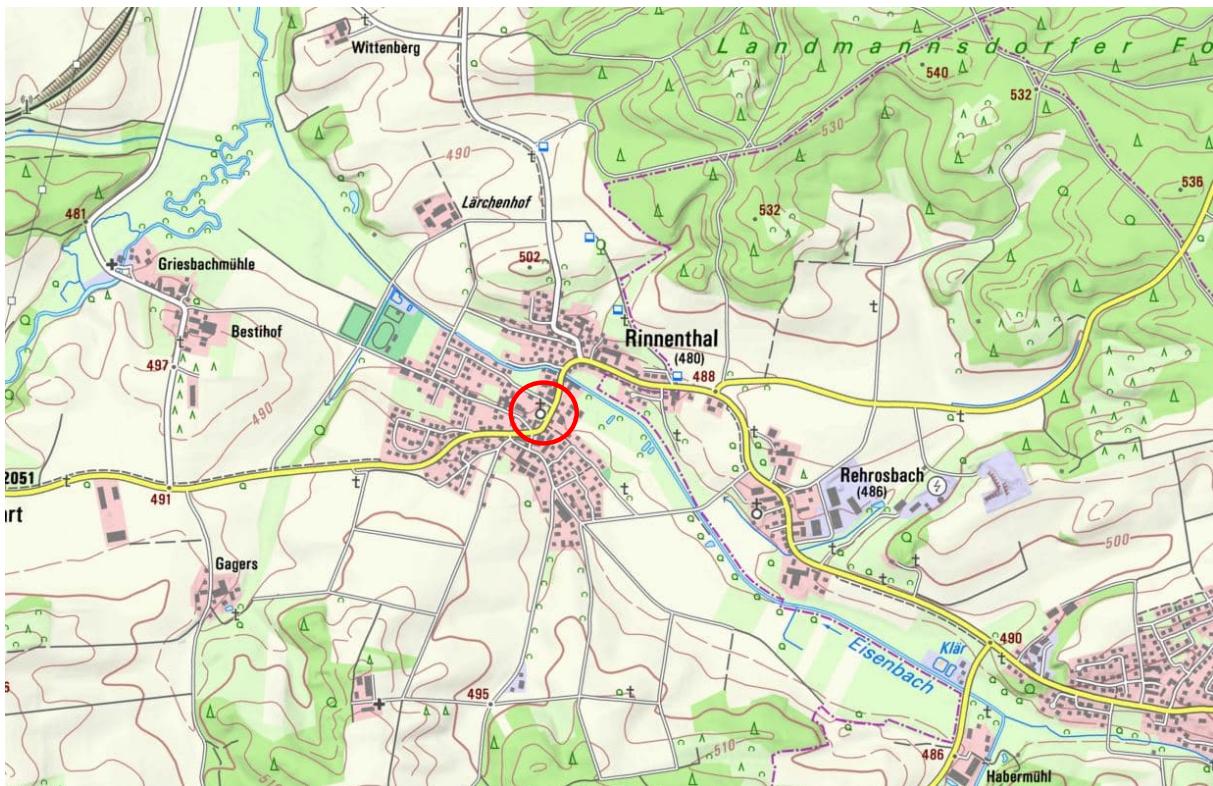




STADT FRIEDBERG

(Teil-)Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 „Erweiterung des Friedhofes Rinnenthal“
(im Bereich der Fl. Nr. 55 (TF) der Gemarkung Rinnenthal)



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, ohne Maßstab

Teil C

Begründung

Fassung vom 27.01.2026

STADT FRIEDBERG

Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Voraussetzungen.....	2
1.1 Anlass.....	2
1.2 Gewähltes Verfahren.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2 Bestehender Bebauungsplan.....	4
1.3.3 Denkmalschutz	5
1.4 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	6
2. Ziel, Zweck und Auswirkungen des (Teil-)Aufhebungsverfahrens.....	7
2.1 Ziel und Zweck.....	7
2.2 Beabsichtigte Planung	7
2.3 Auswirkungen der (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes.....	8
3. Literatur	8

1. Anlass und Voraussetzungen

1.1 Anlass

Aktuell beabsichtigt die Stadt Friedberg im Stadtteil Rinnenthal die Schaffung einer Ortsmitte mit Maibaumstandort, hierzu waren die Bürger im Rahmen einer Dorfentwicklung in die Standortsuche mit eingebunden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Friedberg, ein Ankauf durch die Stadt Friedberg erfolgt Anfang 2026. Über Planskizzen wird derzeit die Gestaltung der Fläche mit Maibaum, Sitzgelegenheit, Infotafeln, Pflasterflächen und die Eingrünung zum Friedhof mit Pflanzflächen und Bäumen entworfen.

Da die Fläche derzeit über einen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt und entsprechend gewidmet ist, lässt sich die geplante Nutzung nicht ohne weiteres realisieren.

Demnach verfolgt die vorliegende Aufhebung das Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die aktuell angestrebte Nutzung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Teilbereiches des „Bebauungsplanes Nr. 7 für die Erweiterung des Friedhofs in Rinnenthal“ hat eine Größe von ca. 140 m² auf dem Flurstück Nummer 55 (TF) der Gemarkung Rinnenthal. Davon befinden sich etwa 110 m² bereits außerhalb der bestehenden Friedhofsmauer, während ca. 30 m² aus der bisherigen Friedhofsfläche herausgelöst und dem Bereich zugeschlagen werden.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der derzeit im Bereich der geplanten (Teil-)Aufhebung gültige Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung des Friedhofs Rinnenthal“ wurde am 03.09.1994 bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.11.2025, aufgrund des § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) die (Teil-)Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung des Friedhofs Rinnenthal“ beschlossen. Die weitere Nutzung im Aufhebungsbereich soll zukünftig nach § 34 BauGB geregelt werden.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Vorgehensweise gegenüber einer Änderung liegt darin, dass gestalterische Freiräume besser genutzt werden können und künftige Entwicklungen nicht mehr an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gebunden sind, was eine deutlich höhere Anpassungsfähigkeit in der öffentlichen Fläche gewährleistet.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Im Rahmen des Regelverfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Friedberg (vgl. Abb. 1) befindet sich der Aufhebungsbereich entlang der Verkehrsfläche auf einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof (grüne Fläche mit der Signatur schwarzen Kreuzen auf weißem Grund). Südlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche an. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der (Teil-)Aufhebung befinden sich als Dorfgebiet ausgewiesene Flächen.

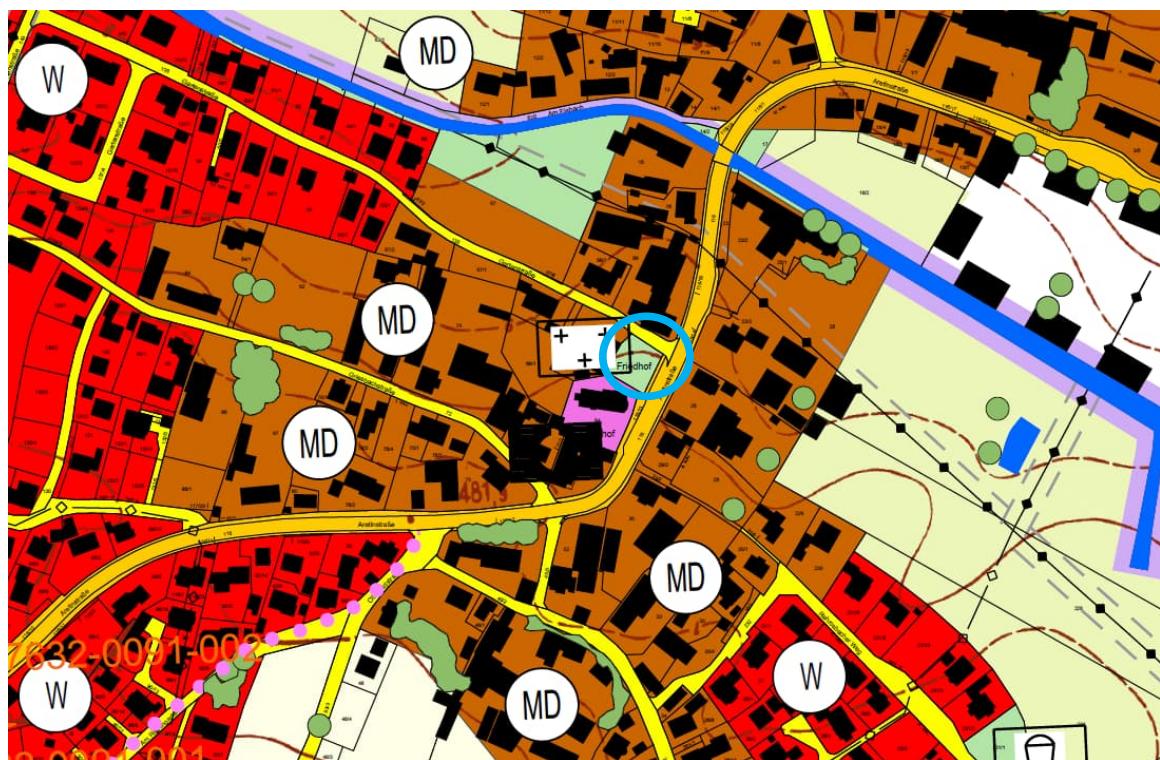


Abb. 1 Planausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg, blau umgrenzt der Geltungsbereich, ohne Maßstab (Stadt Friedberg et al. 2022)

Ergebnis:

Der Aufhebungsbereich befindet sich in einem Bereich, in dem im FNP eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof sowie Hauptverkehrswegen dargestellt sind.

Da der FNP keine flächenscharfen Darstellungen enthält, wird aufgrund des geringen Flächeneingriffs auf eine FNP-Änderung verzichtet.

1.3.2 Bestehender Bebauungsplan

Ziel des am 03.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung des Friedhofs Rinnenthal“ war, die Erweiterung der Friedhofsfläche in die Planungen zur Ausweisung mehrerer Baugebiete einzubeziehen.

Im Folgenden wird nur auf den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes eingegangen, der durch die (Teil-)Aufhebung berührt wird.

Die Fl.-Nr. 55 und die südwestliche Teilfläche von 69, Gemarkung Rinnenthal, sind als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Einfriedungsmauer zur Aretinstraße ist zulässig, jedoch in diesem Bereich zeichnerisch nicht festgesetzt. Sieben festgesetzte Bäume fallen in den Bereich der (Teil-)Aufhebung.

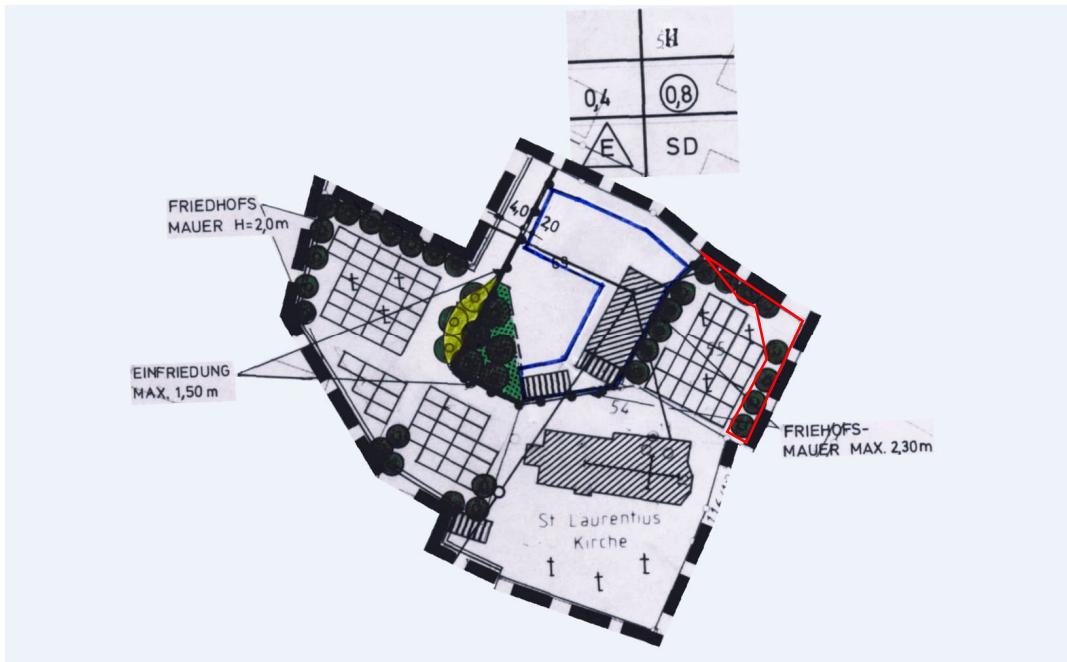


Abb. 2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 7, rot umgrenzt der Geltungsbereich der Teilaufhebung, ohne Maßstab (Stadt Friedberg, bekannt gemacht am 03.09.1994)

Ergebnis:

Der Aufhebungsbereich ist als „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof“ festgesetzt. Allerdings wurden keine konkreten Qualitäten/Quantitäten zum Versiegelungsgrad auf den Grabanlagen oder den Erschießungsanlagen innerhalb der Friedhofsfläche festgesetzt.

Im Aufhebungsbereich auf der Fl. Nr. 55 sind zeichnerisch keine Grabstellen vorgesehen.

Mit der (Teil-)Aufhebung sind die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Bäume im östlichen und nördlichen Teil nicht mehr durch Festsetzungen gesichert.

1.3.3 Denkmalschutz

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmäler:

- Aktennummer D-7-71-130-149, Aretinstraße 15. Kath. Filialkirche St. Laurentius, Saalbau mit flacher Stichkappentonne und nördlichem Satteldachturm, im Kern 12./13. Jh., Chor und Turm 2. Hälfte 15. Jh., Umgestaltung um 1725, Erweiterung 1934; mit Ausstattung
- Aktennummer D-7-71-130-85, Nähe Aretinstraße. Kriegerdenkmal, um 1920 errichtet)

und ein Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7632-0181, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Rinnenthal.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

1.4 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsbereiches befindet sich an der Kreuzung Gartenstraße und Aretinstraße in Rinnenthal. Er erstreckt sich über eine Teilfläche der Fl.- Nr. 55 der Gemarkung Rinnenthal und kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Der Aufhebungsbereich wurde größtenteils gemäß dem Bebauungsplan realisiert und befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Friedberg. Ein Ankauf durch die Stadt Friedberg ist für Anfang 2026 geplant. Das Grundstück Fl.- Nr. 55 wird als Friedhofsfläche mit Grabstätten genutzt. Die Nutzung durch Gräber, sowie Versiegelung durch Wege und Plätze beträgt ca. 50% der Fläche, die restlichen Flächen sind als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen angelegt. In östliche und nördliche Richtung wird die Friedhofsfläche durch eine Mauer eingefriedet. Außerhalb der Mauer, aber noch auf der gewidmeten Friedhofsfläche befinden sich im östlichen Bereich die vier im BP vorgesehenen Bäume zur Eingrünung des Friedhofs. Da sich die Bäume außerhalb der Friedhofsmauer entlang des Fußweges an der Aretinstraße befinden, werden diese gestalterisch auch heute schon als straßenzugehörig wahrgenommen.

Von den vier im nördlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind noch zwei Bäume vorhanden. Hier befindet sich mittlerweile ein kleiner Platz mit Fahrradabstellanlagen.

Die Flächen im Aufhebungsbereich setzen sich zirka wie folgt zusammen: 50% Pflanzflächen mit Bodendeckern, Stauden und 5 geschnittenen Kugelrobinien (STU 45-55cm), sowie 50% Belagsflächen, Kiestraufe und Mauer.



Abb. 3 Ansicht aus Nordosten auf den Aufhebungsbereich (Quelle: eigene Aufnahme)

2. Ziel, Zweck und Auswirkungen des (Teil-)Aufhebungsverfahrens

2.1 Ziel und Zweck

Die (Teil-)Aufhebung soll die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Ortsmitte mit Maibaumstandort schaffen.

Die (Teil-)Aufhebung ermöglicht eine künftige Gestaltung nach § 34 BauGB, wodurch gestalterische Freiräume besser genutzt und Anpassungen an sich wandelnde Anforderungen ohne erneute Bebauungsplanänderung vorgenommen werden können.

2.2 Beabsichtigte Planung

Im Aufhebungsbereich soll die neue Ortsmitte mit Maibaumstandort, Sitzgelegenheiten und einer adäquaten Eingrünung entstehen. Hierzu soll die Friedhofsmauer auf eine Länge von ca. 10m nach Nordosten abgeknickt werden, um etwa 30m² bisherige Friedhofsinnenfläche für die neue Ortsmitte hinzuzugewinnen. Dies ist notwendig um den Maibaumstandort mit ausreichender Freifläche realisieren zu können. Zur räumlichen und optischen Abgrenzung des Gräberfeldes zum neuen Platz ist eine entsprechende Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden auf der Platzfläche und einer Heckenpflanzung auf der Innenseite der Mauer geplant. Dadurch werden Nutzungskonflikte verringert und die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte verbessert.

2.3 Auswirkungen der (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes

Die (Teil-)Aufhebung auf der Fl. Nr. 55 (TF) liegt in einem Bereich in dem keine Grabstätten vorgesehen sind. Aus diesem Grund wird die Nutzung der bestehenden Grabstätten und damit die Friedhofsnutzung durch die (Teil-)Aufhebung nicht beeinträchtigt.

Die Nutzung und Bebauung werden sich zukünftig am vorhandenen dörflichen Umfeld orientieren, gemäß § 34 BauGB.

Die Fläche bleibt weiterhin als öffentliche Fläche für die Bevölkerung zugänglich und wird unter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt. Daher ist davon auszugehen, dass wieder eine adäquate Eingrünung zum Friedhof hin entstehen wird. Die bisher festgesetzten Bäume, von denen bereits zwei nicht mehr vorhanden sind, sind nach dem Aufhebungsverfahren rechtlich nicht mehr gesichert, allerdings werden Ersatzbäume in dem Konzept für die Neugestaltung der Ortsmitte mit Maibaumstandort“ der Stadt Friedberg vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch nach der (Teil-)Aufhebung der verbindlichen Bauleitplanung die weiteren Regelungen von Fachgesetzen wie Denkmalschutz und Naturschutz zu berücksichtigen sind.

Zwingend zu beachten sind außerdem der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie der spezielle Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

3. Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025): UmweltAtlas. Online unter:
<https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (letzter Zugriff: 17.06.2025).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden. Online unter:
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf (letzter Zugriff 18.06.2025).

Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (StMUV) (2013): Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Online unter:
<https://www.verkuendungbayern.de/files/gvbl/2013/15/gvbl-2013-15.pdf> (letzter Zugriff: 18.06.2025).

Grundbaulabor Aichach, Auftraggeber Stadt Friedberg (2024): Geotechnischer Bericht für das Projekt „Maibaumstandort Rinnenthal, Aretinstraße Flur-Nr. 55, Gmkg. Rinnenthal“. 19.01.2024.

Ortsrandentwicklung Rinnenthal (2022): Maibaumstandort Rinnenthal, Vorentwurfsbericht.

Stadt Friedberg, Brugger landschaftsarchitekten (2022): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg. September 2022.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2023): BayernAtlas. Online unter: <https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&mid=1> (letzter Zugriff: 17.06.2025).

Regionalverband Region Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9). Online unter: <https://www.rpv-augsburg.de/regionalplan/online-anschauen/> (letzter Zugriff: 17.06.2025).