

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Planstand Auslegung: Entwurf
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 3. Februar 2025 bis 7. März 2025
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 3. Februar 2025 bis 7. März 2025

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- Augsburgischer Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- Bayerischer Bauernverband Augsburg, Geschäftsstelle Augsburg - Aichach-Friedberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., OG Friedberg
- Gemeinde Affing
- Gemeinde Ried
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Herrn Kreisbrandrat Christian Happach
- LBV Aichach-Friedberg
- Markt Mering
- Polizeiinspektion Friedberg
- Regionaler Planungsverband Augsburg, Geschäftsstelle im LRA Augsburg
- Stadtwerke Friedberg
- Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach, Schreiben vom 13. Februar 2025
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 10. Februar 2025
- bayernets GmbH, München, Schreiben vom 3. Februar 2025
- Gemeinde Dasing, Schreiben vom 7. Februar 2025
- Gemeinde Kissing, Schreiben vom 28. Februar 2025
- Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 13. Februar 2025
- LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg, Schreiben vom 26. Februar 2025
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, Schreiben vom 13. Februar 2025
- Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Schreiben vom 20. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 11, Schreiben vom 27. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 21, Schreiben vom 18. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 22, Schreiben vom 20. Februar 2025
- Stadt Friedberg, Abteilung 32, Schreiben vom 7. Februar 2025
- Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, Augsburg, Schreiben vom 27. Februar 2025



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

3.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Gersthofen, Schreiben vom 6. März 2025

<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Durch die FI-Nr. 506/5 verläuft ein Kupferkabel.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschluss:

Entsprechend den Hinweisen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

3.2 Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 3. März 2025

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat hierzu die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Kreisjugendamt, und den Kreisbaumeister beteiligt.

Anbei die Stellungnahmen des Bodenschutzrechts mit der Bitte um Beachtung.

Die weiteren Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht.

Auch aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Beschlussvorschlag 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

<p>Stellungnahme Bodenschutzrecht vom 27. Februar 2025</p> <p>Die erste Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan erging am 27.6.24 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Bei der, der Beschlussvorlage vom 28.1.25 beigefügten Stellungnahme (A6) vom 19.9.24, handelt es sich um eine (unabhängig von Bauleitplanverfahren ergangene) ergangene Auskunft aus dem Altlastenkataster.</p> <p>Darin unberücksichtigt sind die Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten, das uns zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag!</p> <p>Das Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 wurde erstmals der aktuellen Beteiligung vom Februar 2025 beigefügt.</p> <p>Nach dem Bericht liegen zumindest auf den Grundstücken Fl.Nrn. 506 und 507/2 Gmkg. Friedberg schadstoffbelastete Auffüllungen vor, die Schadstoffgehalte > Z 2 (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier enthalten und die z.T. bis an die Oberfläche reichen. Die räumliche Ausdehnung der Auffüllungen wurde bislang nicht erkundet. Untersuchungen und Bewertungen nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts erfolgten bisher nicht, da die Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens nur im Hinblick auf die Entsorgung des Aushubs erfolgten.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Gesundheitsamt Aichach bestehen demnach Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der Lage der Auffüllungen bis GOK ist zudem der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze betroffen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 3:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach intensiver Abstimmung mit der Fachstelle wurden in der Planzeichnung die Fl. Nrn. 505, 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg gemäß PlanZV als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.</p> <p>In diesem Bereich dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die baulichen Nutzungen und Anlagen, die durch den Bebauungsplan zugelassen sind, erst erstellt und die entsprechenden Nutzungen aufgenommen werden, wenn nach Abschluss einer Bodensanierungsuntersuchung und -maßnahme nachgewiesen ist, dass keine Gefährdung empfindlicher Nutzungen besteht. Alternativ muss der Verdacht durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für alle betroffenen Wirkungspfade ausgeräumt sein.</p> <p>Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird als Folgenutzung festgesetzt. Zusätzlich hierzu sind entsprechend ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen, der sich derzeit noch in der Ausarbeitung mit dem Notariat befindet.</p> <p>Vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die festgestellten bzw. berichteten Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand dennoch als technisch bewältigbar einzustufen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen auf der überplanten Fläche ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die Pflicht der Stadt diesen Anhaltspunkten durch gezielte Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen, da dies ansonsten Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung nach sich ziehen kann (s. hierzu auch den Mustererlass der Fachkommission Städtebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 - Stichwort „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“- und 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV)). Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Kosten der Stadt durchzuführen (s. 5.2.1.4 BayBodSchVwV).

Die Untersuchungen sollten in Anlehnung an § 12 BBodSchV (orientierende Untersuchungen) durchgeführt werden. Die Beauftragung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (s. <http://www.resymesa.de/resymesa/ModulStelleStart.aspx?M=6>) wird empfohlen. Die im Einzelnen erforderlichen Untersuchungen sind vom beauftragten Sachverständigen festzulegen. Der Auftrag an den Sachverständigen sollte neben Aussagen zu Lage und Ausdehnung der Verunreinigung auch eine Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen der Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen (flurstücksbezogene Gefährdungsabschätzung im Hinblick alle gemäß Bebauungsplan relevanten Wirkungspfade) sowie Vorschläge für ggf. erforderliche weitere Maßnahmen enthalten.

Auf die Orientierende Untersuchung kann ggf. verzichtet werden, wenn die belasteten Auffüllungen **vollständig** ausgehoben werden und **vor Bebauung** eine Beweissicherung über Sohl-Wandproben vorgenommen wird, um eine schädliche Bodenverunreinigung belastbar auszuschließen. Diese Maßnahmen incl. ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Aushubs sollten ebenfalls gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

Der Bericht über die Orientierende Untersuchung bzw. die Dokumentation über das Entfernen der belasteten Auffüllungen mit Beweissicherungsbeprobung ist der unteren

Daher ist die Bodensanierung der betroffenen Böden, soweit fachlich erforderlich, vorgesehen und festgesetzt. Diese erfolgt gemäß den Ergebnissen der jeweiligen Untersuchungen und den gesetzlichen Vorgaben.

Bevor die Festsetzung für Wohnbebauung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig ist, müssen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt und es muss sichergestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben könnten.

Der Bebauungsplan kann damit in Kraft treten, bevor die Bodenbelastung behandelt wird, da sowohl durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen – konkret durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge – gewährleistet ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Die Unterlagen wurden entsprechend um diese Angaben ergänzt.

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg****Stand: 19.08.2025**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (SG 43) zur Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit den Fachbehörden im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen.

Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass die Bebauung erst erfolgt, wenn Nachweise vorliegen, dass keine (weiteren) Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Übrigen verweisen wir auf Ziffer 2.3 des o.g. Mustererlasses.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

3.3 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, zwei Schreiben vom 25. Februar 2025

Stellungnahme Nr. S01420343

Beschlussvorschlag 4:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anmerkungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt.



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter





Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Entsprechend den Hinweisen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.</p>
<p>Stellungnahme Nr. S01420332</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p><i>Beschlussvorschlag 5:</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Eine Anpassung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

3.4 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 28. Februar 2025

<p>Wasserwirtschaftliche Würdigung</p> <p>Aus dem Geotechnischen Bericht der Firma Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 (Gutachten), ist u.a. ersichtlich, dass auf den Fl.Nrn. 506 und 507/2 der Gemarkung Friedberg offensichtlich belastete Auffüllungen („Schicht 1“ laut Gutachten) mit Gehalten > Z.2 (PAK 28,7 mg/kg, Benzo-(a)-pyren mit 1,6 mg/kg) nach Eckpunktepapier (EPP) vorliegen. Demnach liegen konkrete Hinweise auf einen Verdacht für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser vor.</p> <p>Unser ausführlicher Beitrag bezüglich dieser Bodenverunreinigung wird Ihnen im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit der Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg übermittelt.</p> <p><u>Weiterer Vorschlag für einen Hinweis zum Plan:</u></p> <p>„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“</p> <p>Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere zusätzlichen Hinweise beachtet werden.</p> <p>Die übrigen wasserwirtschaftlichen Belange wurden bereits in umfangreichen Abstimmungen im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung behandelt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 6:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach intensiver Abstimmung mit dem Landratsamt wurden in der Planzeichnung die Fl. Nrn. 505, 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg gemäß PlanZV als Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.</p> <p>In diesem Bereich dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die baulichen Nutzungen und Anlagen, die durch den Bebauungsplan zugelassen sind, erst erstellt und die entsprechenden Nutzungen aufgenommen werden, wenn nach Abschluss einer Bodensanierungsuntersuchung und -maßnahme nachgewiesen ist, dass keine Gefährdung empfindlicher Nutzungen besteht. Alternativ muss der Verdacht durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen für alle betroffenen Wirkungspfade ausgeräumt sein.</p> <p>Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird als Folgenutzung festgesetzt. Zusätzlich hierzu sind entsprechend ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen, der sich derzeit noch in der Ausarbeitung mit dem Notariat befindet.</p> <p>Vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die festgestellten bzw. berichteten</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand dennoch als technisch bewältigbar einzustufen.

Daher ist die Bodensanierung der betroffenen Böden, soweit fachlich erforderlich, vorgesehen und festgesetzt. Diese erfolgt gemäß den Ergebnissen der jeweiligen Untersuchungen und den gesetzlichen Vorgaben.

Bevor die Festsetzung für Wohnbebauung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig ist, müssen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt und es muss sichergestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben könnten.

Der Bebauungsplan kann damit in Kraft treten, bevor die Bodenbelastung behandelt wird, da sowohl durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen – konkret durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge – gewährleistet ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

Die Unterlagen wurden entsprechend um diese Angaben ergänzt. Der Hinweis der Fachstelle wurde in die Hinweise übernommen.



	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

4.1 Einwender 1 , Schreiben vom 25. Februar 2025

<p>Auf den Fotos können Sie die parkenden Autos der Anwohner in der Achstraße sehen. Es ist schon immer sehr eng und oft müssen bei Gegenverkehr 2 Fahrzeuge einander ausweichen oder zurückfahren. Fahrbahnbreite nur 4 m.</p> <p>Wie ist es möglich, dass die An- und Abfahrt des gesamten Bauschutts nach dem Abriss der ehemaligen Schreinerei mit großen Lkw-Kippern usw. bewältigt werden kann.</p> <p>Danach müssen für die neuen Häuser und der Tiefgarage unzählige Betonmischer, 7 t pro Fahrzeug sind bei 3000 t für die Grundplatte der Tiefgarage schon hunderte Fahrzeuge und auch die Lieferung des kompletten Baumaterials muss über die Achstraße erfolgen.</p> <p>Für den Schwerlastverkehr ist die Achstraße nicht ausgelegt und wird nicht nur stark beschädigt! Ein absolutes Halteverbot ist hier nicht akzeptabel! Probeweise kann nicht nur die Feuerwehr, sondern auch ein Betonmischer die Straße befahren.</p> <p>In den angemieteten Wohnung Haus Nr. 26 leben Familien mit kleinen Kindern, die sich auch auf der Straße aufhalten.</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 7:</i></p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Einwand wird unter anderem auf die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplanten Wohngebäude, die unzureichende Stellplatzsituation für die geplante Wohnbebauung, sowie die Belastungen während der Abbruch- und Bauphase Bezug genommen.</p> <p>Hinsichtlich der zu erwartenden Baulärmimmissionen und Belastungen durch den baubedingten Fahrverkehr können Störungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Bauarbeiten in einem dicht besiedelten Gebiet mit begrenzten Platzverhältnissen stattfinden. Beim Bauen im Bestand können Beeinträchtigungen der Nachbarn nie gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Belästigungen jedoch so gering wie möglich zu halten, ist es obligatorisch, lärmarme Baumaschinen einzusetzen. Zudem wird versucht den An- und Ablieferverkehr im Rahmen eines freiwilligen Einbahnstraßensystems</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg****Stand: 19.08.2025**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wenn östlich der Ach ca. 20 neue Wohnungen dazukommen (7 Wohnungen bestehen in Haus H, 6 Fahrzeuge und noch dazu 20 Wohnungen mit mindestens 20 Fahrzeugen, vielen Zweirädern und wie vielen Mülltonnen, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen, es ist kein Platz. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend und nicht jeder fährt in eine Tiefgarage!

All diese Probleme müssen der geklärt werden und bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Mindestens 20 Fahrzeuge, es ist kein Platz.

Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend. Es kommen noch viele Zweiräder und wieviele Mülltonnen dazu, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen.

Eine Klärung dieser Probleme wäre jetzt notwendig und hat bei Erteilung der Baugenehmigung Priorität!

zu organisiert, sodass keine einzelner Straßenabschnitt übermäßig beansprucht wird. Des Weiteren werden die Arbeiten nur im Tagzeitraum an Werktagen durchgeführt, und es ist absehbar, dass laute Tätigkeiten (z.B. Abbruch, Betonage) nur in einem zeitlich begrenzten Rahmen stattfinden.

Die Vorteile des Bauvorhabens, insbesondere die Schaffung neuen Wohnraums, überwiegen in diesem Fall die vorübergehenden Unannehmlichkeiten.

Darüber hinaus wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die verkehrlichen Auswirkungen zu überprüfen.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Achstraße im Bestand nur Verkehrsaufkommen von rd. 160 bis 245 Kfz/24h aufweist, wobei das Schwerlastvolumen < 1% entspricht. Bei einem Neuverkehrsaufkommen von 30 Fahrten pro Richtung bzw. rund 60 Kfz/24h erreicht die Achstraße nach Überlagerung des bestehenden Verkehrs mit dem Neuverkehrsaufkommen eine Verkehrsbelastung von rd. 300 Kfz/24h. Es wird mit einem Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde von rd. 30 Kfz/h angesetzt. Damit kann die Verkehrsstärke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einer typischen Wohnwegbelastung (< 150 Kfz/h) zugeordnet werden. Wohnwege kennzeichnen sich durch eine ausschließliche Erschließungsfunktion für überwiegende Wohnnutzungen in Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen.

Der durch das geplante Bauvorhaben verursachte Baustellenverkehr wird zu einer temporären Erhöhung des

Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**Stand: 19.08.2025**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter



Schwerverkehrsaufkommens führen. Aufgrund der geplanten Nutzung (rd. 17 Wohneinheiten) wird das zu erwartende Schwerlastaufkommen im Zuge der Baustelle als verträglich beurteilt.

Die vorhandene Verkehrsraum- und Querschnittsgestaltung im Verkauf der Achstraße wird insgesamt als verträglich und angemessen hinsichtlich einer funktionalen und sicheren Verkehrsabwicklung mit entsprechend niedrigem Geschwindigkeitsniveau heute wie auch mit dem prognostizierten Neuverkehrsaufkommen beurteilt.

Es ist evident darauf hinzuweisen, dass nach der Schließung der früheren Schreinerei Rupp keine gewerbliche Nutzung mehr, sondern ausschließlich Wohnnutzung in der Achstraße zu verzeichnen ist. Die ehemals vorhandenen Fahrtbewegungen durch die Schreinerei fallen folgerichtig zukünftig nicht mehr an.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird im Rahmen des späteren Bauvorhabens dafür Sorge tragen, dass die Belästigungen durch die Baustelle so gering wie möglich gehalten werden. Hierzu hat der Bauherr die Lärmschutzvorgaben einzuhalten; insbesondere ist § 32 Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung zu beachten.



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter



Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.

4.2 Einwender 2 , Schreiben vom 7. März 2025

RA Büchs teilt mit, dass er von seinem Mandanten (Einwender 3) gebeten wurde, den im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurf in rechtlicher Hinsicht zu prüfen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme hierzu abzugeben.

Mein Mandant ist Miteigentümer des Hausgrundstücks Achstraße 17 in 86316 Friedberg. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurfs.

Beschlussvorschlag 8:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Im betreffenden Schreiben wird die fehlende Bewertung des Verkehrslärms für den östlichen Teil des Bebauungsplanes gerügt. Es wird aufgeführt, dass, im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als zumutbar bezeichnet werden, die Planungen im östlichen Bereich Schallpegel erreichen, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung,



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Stand: 19.08.2025

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, soll mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt werden, aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Ach ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Ach zu realisieren. Ziel ist demnach die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg. Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert zu betrachten, wobei der östliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und der westliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Westlich der Ach sollten nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen, welche in einem Vorbescheid beschieden wurden.

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und des Verkaufs einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses sieht nun vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen demnach nun fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und einer Tiefgarage entstehen. Im östlichen Teilbereich sollen entlang der Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Zu diesem Bebauungsplanentwurf nehme ich namens meines Mandanten im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB Stellung wie folgt, wobei ich mich aufgrund der Behandlung verschiedener Gesichtspunkte der Planung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und im

die bei mehr als 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist zunächst festzuhalten, dass durch die vorgesehene bauliche Nutzung keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu erwarten ist.

Ein zentraler Aspekt dieser Bewertung ergibt sich aus der verkehrsstrukturellen Unterscheidung zwischen der Achstraße und dem benachbarten Gerberweg. Während es sich beim Gerberweg um eine Sackgasse handelt, die aufgrund ihrer baulichen Struktur eine verkehrsberuhigte Situation aufweist und insbesondere durch Anliegerverkehr geprägt ist, stellt die Achstraße eine bereits bestehende und regelmäßig genutzte Durchgangsstraße dar. Dies bedeutet, dass in der Achstraße bereits eine konstante Verkehrsbelastung besteht, die nicht originär aus dem geplanten Neubau resultiert. Anders als im Neubaugebiet westlich der Ach, bei dem die Zunahme des Verkehrs allein dem neuen Wohngebiet und dessen Anbindung über eine Sackgasse zugerechnet werden kann, lässt sich eine solche kausale Verknüpfung im vorliegenden Fall nicht herstellen. Der Großteil des Verkehrs in der Achstraße ist unabhängig vom Neubauvorhaben zu betrachten. Dies wird auch durch die verkehrstechnische Untersuchung bestätigt.

Ein weiterer positiver Aspekt hinsichtlich der Lärmbetrachtung ergibt sich aus der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Diese ist sowohl verkehrlich günstig gelegen als auch vollständig über Privatgrund realisiert. Somit entstehen keine zusätzlichen

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg****Stand: 19.08.2025**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Nachgang bereits erfolgter Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs und Einholung weitergehender fachlicher Stellungnahmen nunmehr noch auf eine nach meinem Dafürhalten dennoch auch weiterhin bestehenden in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht kritisch zu beurteilenden Themenkomplex beziehe, nämlich das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der Achstraße aufgrund des sogenannten westlichen Teils des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg.

Konkret:

Durch den Bebauungsplan wird mein Mandant als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer in abwägungsbeachtlichen Belangen betroffen. Ist ein Einwendungsführer Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans so kann sich dieser nach **OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.07.2021 -8 C 10347/21-** grundsätzlich auf sein subjektives Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Absatz 7 BauGB berufen.

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gehören einerseits die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sein Grundstück betreffen. Das Abwägungsgebot kann den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen vermitteln, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind, **BVerwG Urteil vom 21.03.2002 -4 CN 14.00 sowie Beschluss vom 02.08.2010 -4 BN 29.07.**

Vor diesem Hintergrund sieht mein Mandant insbesondere die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und weitergehenden zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen und dem damit verbundenen zusätzlich zum bereits vorhandenen weitergehenden Verkehrsaufkommen weiterhin als problematisch an.

Belastungen oder Nutzungskonflikte im öffentlichen Verkehrsraum, was wiederum zu einer Entlastung der allgemeinen Verkehrssituation beiträgt.

Für das angrenzende Grundstück Achstraße 17 ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine relevanten Änderungen oder negativen Auswirkungen.

Im Rahmen der Prüfung eingegangener Einwände und zur detaillierten Betrachtung der durch das Vorhaben zu erwartenden Schallimmissionen wurden darüber hinaus konkrete Berechnungen auf Basis der Bayerischen Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen sowie drei weiteren oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Auf Grundlage dieser Stellplatzzahl ergibt sich eine prognostizierte Anzahl von etwa 65 Fahrzeugbewegungen am Tag und 9 in der Nacht.

Zur Abschätzung der daraus resultierenden Lärmimmissionen wurde ein typisches Wohnobjekt in einem Abstand von vier Metern zur Straßenachse als Bezugspunkt gewählt. Die Berechnungen ergaben einen Beurteilungspegel von 47 dB(A) für den Tagzeitraum sowie 43 dB(A) für den Nachtzeitraum. Diese Werte liegen deutlich unter den Orientierungswerten gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, welche für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 45 dB(A) vorsehen. Die Berechnung erfolgte konservativ unter der Annahme, dass sämtliche Fahrzeugbewegungen in die gleiche Richtung erfolgen, was in der Realität eine eher höhere als tatsächliche Lärmentwicklung abbildet. Des Weiteren ist anzumerken, dass im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ursprünglich eine Schreinerei



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Wie eingangs erwähnt sollen in diesem sogenannten „westlichen Bereich“ des Bebauungsplangebietes fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und eine Tiefgarage entstehen.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hatten mehrere Anwohner der Achstraße Bedenken bezüglich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht. Sie hatten darauf verwiesen, dass bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern und damit etwa 45 Wohnungen westlich der Ach ein PKW-Aufkommen von „sicherlich“ 68 PKW zu erwarten ist, was etwa 136 zusätzliche Fahrbewegungen täglich bedeutet. Sie forderten eine Überarbeitung der maßgeblichen Unterlagen und eine zutreffende Berechnung der tatsächlichen Belastung der damals vorliegenden „Lärberechnung“.

Daraufhin wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg mit einer Neubewertung der Lärmimmission beauftragt. Der entsprechende Untersuchungsbericht wurde am 31.10.2024 vorgelegt. Aus der Untersuchung der Bekon GmbH, die sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs bezieht, nicht aber auch den östlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs in die Bewertung einbezog, ergibt sich, dass alleine bei isolierter Betrachtung dieses Teils des Bebauungsplanentwurfs die für das Gebiet maßgeblichen Lärmimmissionswerte überschritten werden.

So wird in der Bewertung der Bekon GmbH bezüglich des **anwohnerbedingten Parkens** zunächst angemerkt, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, die durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, nicht darunterfällt. In Ermangelung einer geeigneten Bewertungsgrundlage wurde die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen. Grundsätzlich geht der Bericht ganz allgemein und nicht einzelfallbezogen davon aus, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

ansässig war. Der durch die Schreinerei ausgelöste Fahrverkehr, PKW, Kleintransporter, LKW entfällt im Zuge der Neuplanung gänzlich.

Darüber hinaus wurde überprüft, ob durch die Gesamtlärmbelastung ein Schwellenwert erreicht wird, bei dem aus gesundheitlicher Sicht eine Gefährdung der Anwohner angenommen werden könnte. Unter Zugrundelegung folgender Parameter (Gebäudeabstand von 4 Metern, Fahrzeuggeschwindigkeit von 30 km/h, Zielwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) ergibt sich, dass eine Gesundheitsgefährdung laut den einschlägigen Richtwerten erst bei einem Verkehrsaufkommen von rund 16.000 Fahrzeugen am Tag bzw. 800 Fahrzeugen in der Nacht erreicht wäre. Eine derart hohe Verkehrsdichte ist im vorliegenden Kontext jedoch weder realistisch noch durch das geplante Bauvorhaben induziert. Laut verkehrstechnischer Untersuchung kommt die Achstraße auf ein Verkehrsaufkommen von rd. 300 Kfz/24h. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung war eine Schreinerei ansässig. Auf Grund der gewerblichen Nutzung einer Schreinerei hat sich bei dem betreffenden Plangebiet bis jetzt um die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gehandelt. Dadurch waren in diesem Bereich Beurteilungspegel von 60 / 45 dB(A) zulässig. Der Bebauungsplan sieht in Zukunft für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor, wodurch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, und dadurch etwaige vorliegende Gewerbelärmimmissionen, um 5 dB reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch das Vorhaben verursachten verkehrsbedingten Schallemissionen in einem wohngebietstypischen Rahmen bleiben, wie er für



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

entspricht, zwar auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen und damit als sozialadäquat im Sinne des §12 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden könnten. Vorliegend werden demnach zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Bauvorhaben im westlichen Teilbereich des Planentwurfs zur Tagzeit und zur Nachtzeit möglicherweise noch eingehalten. Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen jedoch ergebenden Lärmimmissionen könnten aber lediglich als für diesen Teil des Planentwurfs noch als zumutbar angesehen werden. Die Untersuchung des westlichen Planbereichs hat unter Außerachtlassung der weitergehenden Lärmimmissionen, die durch den weitergehenden zusätzlichen Fahrverkehr im östlichen Teilbereich des Planentwurfs entstehen, gezeigt, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte im Umfeld des Bauvorhabens ebenfalls eingehalten. Um eine Einhaltung dieses Kriteriums auch innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wäre aber im hier vorliegenden Fall für die beschleunigte Abfahrt von PKW der Wohnanlage ein Mindestabstand von 17 Metern zum Immissionspunkt am Bauvorhaben selbst erforderlich. Der Bericht hält fest, dass in einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und das daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, dies aber nur selten zu erreichen ist. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Lärmimmissionen wurden daher als noch zumutbar eingestuft.

Hinzu kommt jedoch noch der planbedingte Fahrverkehr, der ebenfalls ausschließlich für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beurteilt wurde. Eine Beurteilung der Immissionen für das gesamte Plangebiet, das auch Immissionen des östlichen Teils des Plangebietes umfasst, wurde bislang nach den hier vorliegenden Unterlagen offenbar nicht vorgenommen. Im Ergebnis kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass bei Annahme von 104 Fahrbewegungen, davon 18 Fahrbewegungen zur Nachtzeit, festgestellt, dass im westlichen Teil des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

innerstädtische Lagen üblich und planungsrechtlich zulässig ist. Die Integration des Bauvorhabens in die vorhandene Umgebungsstruktur erfolgt städtebaulich verträglich und wäre grundsätzlich auch im Rahmen der Bestimmungen des § 34 BauGB genehmigungsfähig.

In der Gesamtabwägung überwiegen daher die städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange eindeutig gegenüber den vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf eine mögliche Lärmbelastung. Das Vorhaben erweist sich somit als immissionsschutzrechtlich unbedenklich.

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Für den östlichen Teil liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen keine entsprechende Beurteilung vor. Die Achstraße ist als schmale Straße bereits jetzt durch den derzeitigen Fahrverkehr stark ausgelastet. Die schmale und durch eine enge Kurve gezeichnete Achstraße wird von vielen Verkehrsteilnehmern genutzt und ist bereits jetzt übermäßig ausgelastet. Die Anwohner werden bereits jetzt durch die starke Frequentierung der schmalen Straße, die für den schon derzeit bestehenden Fahrverkehr baulich nicht ausgerichtet ist, erheblich mit Lärmimmissionen belastet. Diese Lärmbelastung wird durch die nun geplante Nachverdichtung auf den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1 zusätzlich erheblich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als „zumutbar“ bezeichnet werden, Lärmimmissionen durch die Realisierung der weiteren Tiefgarage, der zusätzlichen Stellplätze sowie der weiteren Bauvorhaben, Schallpegelwerte erreicht werden, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die bei mehr als 70dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Nach den in den Unterlagen befindlichen planerischen Darstellungen der im östlichen Teilbereich des Planentwurfs zu realisierenden Vorhaben des Architekturbüros Susanne Braun, Augsburg, vom 08.01.2021 wird die Tiefgarage insgesamt 19 Stellplätze aufweisen, hinzu kommen weitere 3 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 22 Stellplätze für den künftigen Anwohnerverkehr der im Planentwurf zu realisierenden Vorhaben. Ausgehend von diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen dürften zusätzlich zum Verkehrsaufkommen im westlichen Teilbereich des Planentwurfs an der Gerberwiese in diesem östlichen Teilbereich an der Achstraße täglich mehr als 100 weitere Fahrbewegungen stattfinden. Die damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen sind derzeit nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht (hinreichend) beurteilt und bewertet worden.

Insbesondere fand keine Summenpegelbetrachtung statt, die aber vorliegend aufgrund der Einheitlichkeit des gesamten Plangebietes vorzunehmen gewesen wäre. Nur eine Gesamtbewertung der insgesamt zu erwartenden Lärmimmissionen kann eine verlässliche

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Bewertungsgrundlage im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmbelastung der Anwohner der Achstraße bilden. Alleine die Beurteilung des tiefen liegenden westlichen Teilbereichs des Plangebietes bietet diese verlässliche Grundlage nicht. Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die zusätzlichen zu den bereits bestehenden nicht unerheblichen Lärmimmissionen hinzutretenden weitergehenden Lärmimmissionen die zulässigen Grenzwerte im Bereich der Achstraße überschreiten und den dortigen Anwohnern nicht mehr zumutbar sind. Dies würde einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO darstellen, auf das sich mein Mandant als an das Bebauungsplangebiet angrenzender und damit unmittelbar betroffener Dritter berufen kann.

Die Gemeinde muss die im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigende Belange korrekt und vollständig ermitteln und zutreffend bewerten; das ist das Erfordernis des § 2 Abs. 3 BauGB. Erst auf der Grundlage dieser Erkenntnisse kann die Gemeinde alsdann in einen Abwägungsprozess eintreten; Mängel dort - also in einer späteren Stufe des Prozesses - führen zum Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Defizite bei § 2 Abs. 3 BauGB können einen Abwägungsfehler zur Folge haben. Bei Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts ist demnach hier zu prüfen, ob die bereits vorhandene Wohnnutzung überhaupt mit zusätzlichem Fahrverkehr belastet werden und damit überhaupt das Gebiet in der beabsichtigten Weise überplant, werden darf. Dies wäre nicht der Fall, wenn etwa Wohnen und Schlafen trotz passiver Schallschutzmaßnahmen nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich ist, weil dies in der Regel unzumutbar ist. Dies wurde im bisherigen Verfahren nicht hinreichend beurteilt. Es liegt hier daher ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor und damit ein Abwägungsfehler, der zu korrigieren ist.

Eine Stellungnahme der Stadt zu den insgesamt zu erwartenden Schallpegeln im gesamten Bebauungsplangebiet war den ausgelegten Unterlagen ebenso nicht zu entnehmen, wie auch eine lärmimmissionsfachliche Beurteilung für das östliche Plangebiet, wie sie etwa für das westliche Plangebiet durch die Bekon GmbH vorgenommen wurde.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.



4.3 Einwender 3 , Schreiben vom 3 März 2025

<p><u>Teil-B: Textliche-Festsetzungen- II.</u></p> <p>Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte</p> <p>Zu 2.2.3 Höhe des unteren Bezugspunktes</p> <p>Hier wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) als absolute Höhe (m.ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Für den Bauraum F sollte redaktionell klargestellt werden, dass sich der Bezugspunkt OK FFB EG auf die Hofseite im Osten bezieht. Bei den darunter liegenden Flächen nach Westen handelt es sich um ein Untergeschoss.</p> <p>Zu 3 Bauweise, Grenzabstände</p> <p>Zu 3.1 Bauweise</p> <p>Im WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das betrifft ebenfalls den Bauraum F.</p> <p>Gemäß BauNVO § 22(2) werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.</p> <p>Der Bauraum F wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an den Bauraum G1 angrenzt. Sie wird mit einer festgelegten Höhe von 487,30 m bis max. 487,60 m im Zwischenraum zwischen Bauraum F und G sichtbar als eingeschossiger Baukörper auf der Westseite über OK Gelände stehen. Es entsteht ein Baukörper mit einer Länge größer 50 Meter. Die</p>	<p><i>Beschlussvorschlag 9:</i></p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der topographischen Lage wurde klargestellt wo der Bezugspunkt liegt und wie dementsprechend die Wandhöhe zu messen ist. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bauweise für WA1 wird folgenermaßen angepasst:</p> <p>„Im WA 1 gilt für die Bauräume A bis F die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Abweichend ist für den Bauraum F die umgrenzte Fläche für die Tiefgarage als eingeschossiger, sichtbarer Baukörper mit einer maximalen Länge von mehr als 50 m zulässig.“</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Definition der offenen Bauweise könnte diesem entgegenstehen. Wir bitten dies redaktionell zu klären.

Zu 4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Hinweis:

Auf der Seite 19 der Sitzungsvorlage 2024/392 nimmt der Abwägungsvorschlag zu dem Einwand, dass sich der Bauwerber auf seinem Grundstück Fl.Nr. 505 zusätzlich die Möglichkeit von oberirdischen Besucherstellplätzen wünscht, wie folgt Stellung: „Dem Einwand wird gefolgt. Im Norden des Bauraumes H werden im Bereich der Fl.-Nr. 505/1, Gemarkung Friedberg, Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze planzeichnerisch festgesetzt“.

Diese Formulierung ist redaktionell falsch, da sich diese Stellplätze im Norden nicht auf dem Grundstück des Bauwerbers befindet. Es muss westlich der Bauraums H und im Bereich von Fl.-Nr. 505, Gemarkung Friedberg heißen. Ansonsten ist der Einwand in der Planzeichnung richtig umgesetzt und dem Einwand entsprochen.

Es handelt sich somit nur um eine redaktionelle Anpassung des Beschlussvorschlags.

Zu 4**Punkt 4.4 ist entfallen.**

In der Sitzungsvorlage Text B vom 28.01.2025 war unter Punkt 4.4 folgende Formulierung enthalten:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Nebenanlagen in Form von Treppenhäusern sind bis max. 1,50 m zulässig.“

Der Hinweis ergeht zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

Dieser Satz wurde, da er die Wandhöhe betrifft unter Punkt 2.2.1 Wandhöhe verschoben sowie die Überschreitung von 1,50 m auf 1,75 m angepasst.

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

Dieser Satz ist in den offiziellen Unterlagen der 2. Auslegung nicht mehr vorhanden. Es erhebt sich die Frage, ob dieser Punkt vergessen wurde oder ob man sich entschieden hat, diesen Punkt ersatzlos zu streichen. Eine größere Wandhöhe für Treppenhäuser und Aufzugsschächte wird aber unverzichtbar sein, um die Dachgeschosse zu erschließen.

Zu 9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz**Zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen**

„In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen) genutzt werden.“

Die anderweitige Nutzung sollte weiter ausgeführt werden. Die Fläche kann als Zuwege für die Erschließung der Häuser erforderlich sein. Die Auflistung in der Klammer sollte mit Zuwege ergänzt werden.

Zu 11 Abgrabungen und Aufschüttungen**Zu 11.4**

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.“

Unter Ziffer 11.4 ist geregelt, dass Stützmauern 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden müssen. Dies widerspricht dem Entwurfsgedanken, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 505 und 505/1 unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer erhalten soll, um den steilen Hang Rechnung zu

Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:

[...] ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen, Rabatten, Zuwege zur Erschließung der Gebäude oder Technik) genutzt werden.“

Die Festsetzung wird wie folgt umformuliert:

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen.“

**Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK
M. Eng. Stephan Richter

tragen. Hier soll das Grundstück Fl.Nr. 505/1 teilweise mit der Tiefgarage der Fl.Nr. 505 unterbaut werden. Dies setzt der Bebauungsplan auch entsprechend als zulässig fest.

Die Lage der besagten Stützwand aber kann nur in der Flucht der Tiefgaragenaußenwand erfolgen. Es würde also dieser textlichen Festsetzung widersprechen.

Zu 14 Hochwasserschutz**Zu 14.1**

„Gebäude sind bis zum unter Ziff. II 2.2.3 festgesetzten unteren Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK FFB EG) wasserdicht zu errichten. Hierzu zählt bspw.: Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.“

Die Bezugspunkte betragen Höhe EG OK FFB Bauraum F = 487.50 und Höhe EG OK FFB Bauraum G = 485.10. Das ergibt für den Bauraum F, für den die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 487,5 / + 50 cm festgesetzt ist, dass das darunterliegende Geschoss wasserdicht ausgeführt werden müsste.

Das bedeutet, dass im Gelände ein Wasseraufstau von 4 m über den festgesetzten Fußböden der im Westen zu errichtende Gebäude einzurechnen wäre. Die Untergeschosse, die deutlich über der Ach liegen, könnten nicht genutzt werden und eine Tiefgarage mit Zufahrt und Lüftungsschächten könnte nicht satzungskonform gebaut werden. Der Bauraum F sollte von dieser Vorschrift ausgenommen werden, weil der Erdgeschossfußboden und auch noch Untergeschoss und Tiefgarage erheblich über dem Gelände im Westen und über der Friedberger Ach liegt. Eine Überflutung ist so lange ausgeschlossen, wie keine Überflutung der Erdgeschosse im westlichen Planungsgebiet toleriert wird.

Folgende Ergänzung: Abweichend davon ist für den Bereich des Bauraums F und der Fläche für die Tiefgarage eine wasserdichte Bauweise bis zu einer Höhe von 484,35 m einzuhalten.



Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.08.2025

Projekt-Nr. 6209-405-KCK

M. Eng. Stephan Richter

Teil C: Begründung mit Umweltbericht:

Zu 5.1

„Hier stehen große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei, Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden.“ Dies ist für das Grundstück der Flurnummer 505 falsch. Alle Gebäude stehen noch und sind intakt.

Dies wird redaktionell in der Begründung richtiggestellt.

Beschluss:

Entsprechend der Würdigung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan angepasst.