



Projekt-Nr. 6209-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan Nr. 95

„für das Gebiet östlich und westlich  
der Friedberger Ach in Friedberg“

Stadt Friedberg



## Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 25. September 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	5
2.2	Regionalplan der Region Augsburg	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	7
2.4	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	7
2.5	Sanierungsgebiet „Unterm Berg“	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>10</b>
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	10
5.2	Städtebauliche Situation in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes	10
5.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.4	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
5.5	Standortbegründung, Planungsalternativen	12
<b>6</b>	<b>Ursprüngliche städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>17</b>
9.1	Bauweise	17
9.2	Überbaubare Grundstücksflächen	17
9.3	Abstandsflächen, Abstandsregelung	17
<b>10</b>	<b>Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>19</b>
12.1	Dachformen, Dachneigungen	19
12.2	Dachaufbauten	19
12.3	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	20
<b>13</b>	<b>Verkehrsflächen/ Stellplätze</b>	<b>20</b>
13.1	Motorisierter Individualverkehr	20
13.2	Fußwegeverbindungen	21
13.3	Widmung verschiedener Flurnummern	21
13.4	Ruhender Verkehr	21
13.5	Anzahl der Stellplätze	22
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>22</b>
14.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	22
14.2	Oberflächenwasser, Niederschlagswasserbeseitigung	24
<b>15</b>	<b>Grundwasser</b>	<b>26</b>
<b>16</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>27</b>

<b>17</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>27</b>
<b>18</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>28</b>
<b>19</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	<b>29</b>
<b>20</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>29</b>
20.1	Verkehrslärmimmissionen	29
<b>20.2</b>	<b>Haustechnische Anlagen</b>	34
<b>21</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>34</b>
<b>22</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>35</b>
<b>23</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>36</b>
<b>24</b>	<b>Bodenschutz und Altlasten</b>	<b>40</b>
<b>25</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>41</b>
<b>26</b>	<b>Flächeninanspruchnahme</b>	<b>41</b>
26.1	Raumordnerische Grundlagen	41
26.2	Statistische Grundlagen	42
26.3	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	46
26.4	Fazit des Flächenbedarfs	47
<b>27</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>47</b>
<b>28</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>47</b>
28.1	Rechtliche Grundlagen	47
28.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	48
28.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	48
28.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	50
28.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	50
28.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	50
28.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	50
28.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	51
28.7.2	Schutzgut Boden / Fläche	53
28.7.3	Schutzgut Wasser	55
28.7.4	Schutzgut Klima und Luft	57
28.7.5	Schutzgut Mensch	57
28.7.6	Schutzgut Landschaft	58
28.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	58
28.7.8	Kumulative Auswirkungen	59
28.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	60
28.8.1	Eingriffsermittlung	60
28.8.2	Ausgleichsbilanzierung	66
28.8.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	68
28.9	Planungsalternativen	69
28.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	69
28.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	69
28.12	Monitoring und Überwachung	70
28.13	Zusammenfassung	71
<b>29</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>72</b>
<b>30</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>72</b>
<b>31</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>73</b>

32	Anlagen	73
33	Verfasser	74

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei auf den Fl. Nr. 505 und 506 Gem. Friedberg östlich und westlich der Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war 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, dass der Lage am Fuße der Altstadt Rechnung trägt.

Dieses sieht vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und eine 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. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

## 2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z)) und Grundsätze (G)) der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist, sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der

natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- LEP 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg

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

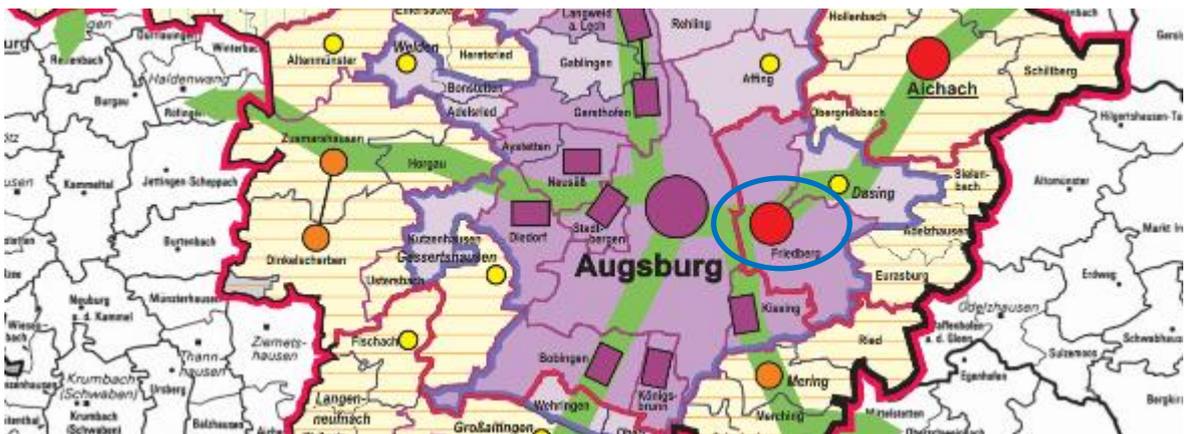


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (blauer Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Verordnung zur Neufassung des Regionalplanes der Region Augsburg (9), Gz. 24-8159/13, in der Fassung der 2. Änderungsverordnung, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 02. März 2021 (RABl Schw. Nr. 3, 2021), sind zu beachten:

- B V 1.1 (G): Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.
- B V 1.5 (Z): Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.
- B V 1.5 (Z): Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

### 2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Bei der Wohngebietsentwicklung handelt es sich größtenteils um eine gewerbliche Brache, da die Schreinerei betriebsbedingt aufgegeben wurde. Durch die sensible Lage am Fuße der Altstadt galt es, eine entsprechende Nachnutzung zu definieren. Die Stadt strebt hier eine Wohnnutzung an. Die gegenüber dem Bestand verdichtete Bauweise entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### 2.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Friedberg verfügt über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Dieses formuliert gebietsbezogene Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung. Das Konzept formuliert für die Stadt Friedberg Ziele und Handlungsfelder für verschiedenartige Themen und Bereiche, an denen sich die städtischen Planungen orientieren sollen. In der folgenden Abhandlung wird anhand der vorliegenden Planung auf die definierten Ziele und Handlungsfelder des ISEK Bezug genommen.

Südlich des Plangebietes sind die Achwiesen gelegen. Die Achwiese, die das südwestliche Vorfeld zur Altstadt bildet, bietet den letzten unverbauten Rand zum historischen Kern der Stadt Friedberg. Die vorliegende Bauleitplanung konzentriert sich auf den bestehenden Siedlungsrand und wirkt sich dadurch nicht negativ auf die benachbarten Achwiesen aus. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen entlang des Gewässers Friedberger Ach für Fußgänger- und Radverkehr eingeplant, die den Bereich der Achwiesen mit dem bestehenden Siedlungskörper im Bereich „Unterm Berg“ verbinden sollen. Damit wird der Maßnahme des ISEK zur Nachrüstung von Wegeführungen in und aus diesem Bereich Rechnung getragen und die Freifläche als Grünraum und Aktionsraum für verschiedene Zielgruppen (Kinder, Freizeitsportler, Spaziergänger etc.) gesichert.

### 2.5 Sanierungsgebiet „Unterm Berg“

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“. Der Satzungsgebiet des Sanierungsgebietes umfasst den Bereich zwischen Augsburger Straße, Afrastraße, Gerberweg, Am Zwinger und der nördlichen Achstraße und schließt die Achwiesen als Freiraum am Fuß der Stadt mit ein.

Die Sanierungsziele für das Quartier „Unterm Berg“ betonen nicht nur die baulichen Aspekte des Wohnumfeldes, sondern formulieren auch für die Grünräume und Wasserläufe in und um das Quartier eine mögliche Entwicklung:

- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern
- Nutzungsmischung erhalten
- Einbettung in Grünräume sichern
- Verkehrsansprüche räumlich klären

Die Sanierungsziele wenden die genannten Leitlinien auf das Quartier an. Sie beschreiben die konkreten Handlungsbereiche, d.h. wünschenswerte planerische und bauliche Ergebnisse.

- Stadtbild verbessern, erhalten und pflegen
- Stadtteil energetisch sanieren

- Freiräume aufwerten und verknüpfen
- Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen im Bereich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung formuliert, die die Ziele des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“ verfolgen, wie z.B. „Stadtbild verbessern, erhalten und pflegen“ bzw. „Freiräume aufwerten und verknüpfen. Eine entsprechende Beschreibung der verfolgten Ziele ist dieser Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Östlich und westlich der Friedberger Ach“ zu entnehmen.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

In rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist der Umgriff des Planungsbereiches unterschiedlich dargestellt. Der Bereich östlich der Friedberger Ach ist überwiegend Wohnbaufläche und der nördliche Bereich östlich der Friedberger Ach Grünfläche. Der Bereich westlich der Friedberger Ach wird als Gemischte Baufläche dargestellt, die teilweise mit Gehölzen überstellt ist. Am westlichen Rand der Friedberger Ach wird eine Erhaltung/Entwicklung von Pufferflächen entlang von Wasserflächen dargestellt.

Die Flächen um das Plangebiet werden wie folgt dargestellt: Im Norden schließen Gemischte Bauflächen an, im Osten werden die Hangflächen als Grünflächen dargestellt, im Süden westlich der Friedberger Ach werden die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt und westlich des Plangebietes befindet sich ein Mischfläche aus Parkplatzfläche und Grünfläche.

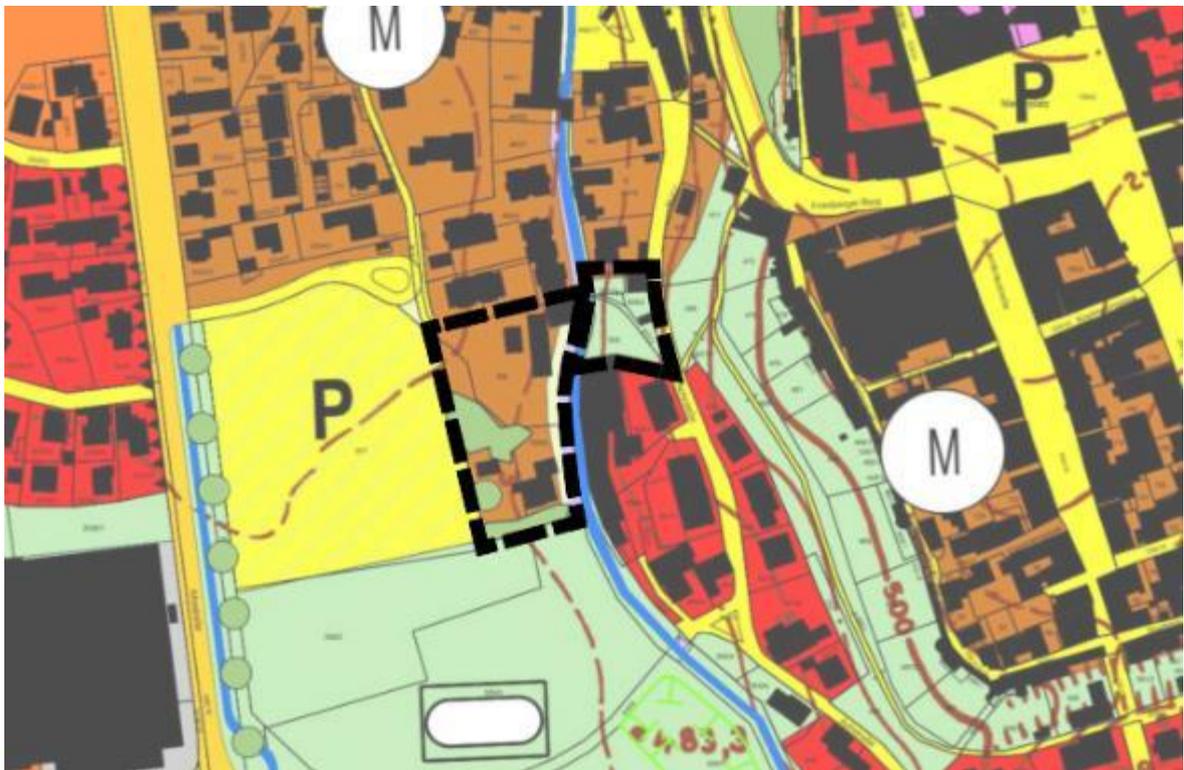


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Friedberg o. M.

Die geplante künftige Nutzung kann damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 24.06.2025 genehmigt.

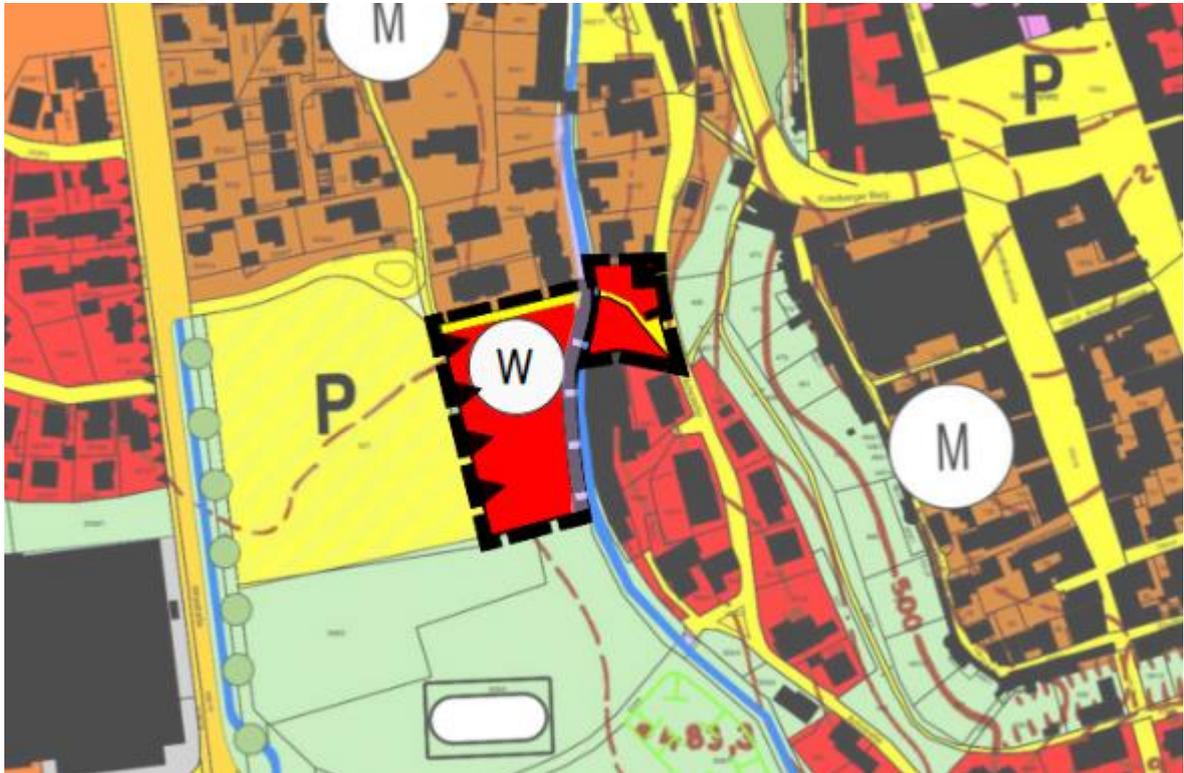


Abb. 3: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Friedberg o. M.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB. 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.

## 4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5 Beschreibung des Plangebietes

### 5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen von Friedberg am Fuße der Altstadt. Das Plangebiet wird durch die Friedberger Ach, die den Geltungsbereich in Süd-Nord-Richtung quert, in einen östlichen und einen westlichen Bereich untergliedert. Über die stark verbaute Friedberger Ach führen mehrere Brückenbauwerke. Der östliche Teilbereich ist bereits stärker versiegelt und überbaut. Hier stehen große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei. Der westliche Teilbereich ist dagegen lockerer bebaut. Hier standen mehrere kleinere Lagerhallen der Schreinerei, welche bereits abgebrochen sind. Nur noch ein Wohnhaus samt Garage stehen noch. Ansonsten befinden sich auf den Fl.-Nr. 506 und 507/2 überwiegend Wiesenflächen mit Sträuchern und mehreren mittelalten Gehölzen.

Der westliche Bereich ist über den Gerberweg erschlossen und der östliche Bereich über die Achstraße. Im Norden des Plangebietes besteht eine Fußwegeverbindung zwischen der Gerberstraße und der Achstraße, die hinauf zur Altstadt führt. Entlang der Friedberger Ach soll eine Wegeverbindung von Süden kommend verlängert und an diese Fußwegeverbindung angeschlossen werden.

### 5.2 Städtebauliche Situation in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist folgendermaßen gekennzeichnet:

Im Norden grenzt eine Wohnanlage mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung an.

Im Osten liegt, die mit großen Bäumen und Sträuchern überstellte und teils steile Hangfläche, die bis hinauf zur Hangkante reicht, an der die Friedberger Altstadt anschließt. Dieser Hang ist teilweise durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Südlich des Plangebietes handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich, welcher aktuell landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Westen schließt ein öffentlicher Wohnmobilstell- und Parkplatz an, der den Parkdruck auf die Innenstadt senken soll und mit jungen Gehölzpflanzung überstellt ist.

Die Sanierungsziele für das Quartier „Unterm Berg“ betonen nicht nur die baulichen Aspekte des Wohnumfelds, sondern formulieren auch für die Grünräume und Wasserläufe in und um das Quartier eine mögliche Entwicklung:

- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern
- Nutzungsmischung erhalten
- Einbettung in Grünräume sichern
- Verkehrsansprüche räumlich klären

Die Sanierungsziele wenden die genannten Leitlinien auf das Quartier an. Sie beschreiben die konkreten Handlungsbereiche, d.h. wünschenswerte planerische und bauliche Ergebnisse.

- Stadtbild verbessern, erhalten und pflegen
- Stadtteil energetisch sanieren

- Freiräume aufwerten und verknüpfen
- Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken

Aus diesem Grund wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens besonderer Wert auf die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Friedberger Ach gelegt.

Das Gebiet liegt außerdem innerhalb des Sanierungsgebiets „Unterm Berg“ Friedberg (Stand 23.02.2017)



Abb. 4: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Unterm Berg“, Stadt Friedberg, 2017, o. M.

### 5.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Fl.-Nrn. Teilfläche (TF) 442/2, TF 442/3, TF 463/2, TF 463/3, 500/2, 504/2, 504/6, 505, 505/1, 506, 506/4, TF 507, 507/2, 509/2, 509/12, TF 514/1, TF 2036/2, Gemarkung Friedberg und hat eine Größe von ca. 7.913 m<sup>2</sup>.

### 5.4 Geländesituation und bestehende Strukturen

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Friedberg am Rande der Altstadt. Diese liegt deutlich höher als das Plangebiet selbst. Der westliche Teilbereich befindet sich auf ca. 483 m ü. NHN, der östliche Teilbereich befindet sich bereits in Hanglage und steigt um ca.

6 m von einer Höhe von ca. 484 m auf 490 m ü. NHN an. Die Stadtmauer befindet sich im Vergleich dazu auf einer Höhe von 508 m ü. NHN.

Östlich der Ach ist das Gelände bereits stark verbaut und versiegelt. Bis auf vereinzelte Büsche und Hecken überwiegen hier die baulichen Anlagen. Westlich der Ach besteht das Gelände aus größeren Grünstrukturen mit mehreren Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen. Hier ist der Gebäudebestand lockerer und weniger prägend.



Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot markiert), BayernAtlas, o. M.

## 5.5 Standortbegründung, Planungsalternativen

Da es sich überwiegend um eine Gewerbebrache (ehemalige Schreinerei) handelt, die entsprechend einer Nachnutzung zugeführt werden soll, ist der Standort und die Lage des Plangebietes vorgegeben.

Die Steuerung der Folgenutzung kann nicht an anderer Stelle erfolgen, eine andere als die gewählte Lösung für die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Nutzungen steht als eindeutig bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante, nicht zur Verfügung.

## 6 Ursprüngliche städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Westlich der Friedberger Ach sollte nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einen zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Friedberger Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen.

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und dem Verkauf einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Friedberger Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes beispielhaftes Bebauungskonzept erarbeitet (s. Abbildung 6), dass der Lage am Fuße der Altstadt Rechnung trägt. Dieses sieht vor, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen.



Abb. 6: **Beispielhaftes** städtebauliches Konzept vom 09. Februar 2024, Planungsgruppe Augsburg, o. M.

Das Planungskonzept sah vor, im westlichen Teilbereich fünf zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude mit einer Tiefgarage für die drei nördlichen Gebäude zu errichten und einer Tiefgarage für die zwei südlichen Gebäude. Im östlichen Bereich sollten vier Mehrfamilienhäuser als Reihenhäuser entstehen, die ebenfalls über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen. **Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.** Die Bestandsgebäude Achstraße 17, 19 und 19a sollen erhalten bleiben.

**Im Laufe des Verfahrens hat sich das beispielhafte Plankonzept noch geringfügig geändert.**

**Im westlichen Bereich sollen nun nur noch die drei nördlichen Gebäude über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage erschlossen werden. Die beiden südlichen Gebäude im Bereich der Fl. Nr. 507/2 und 509/2 sollen oberirdische Carports und Stellplätze erhalten.**



Abb. 7: Beispielhaftes städtebauliches Konzept vom 26. März 2025 (westlicher Bereich), Planungsgruppe Augsburg, o. M.

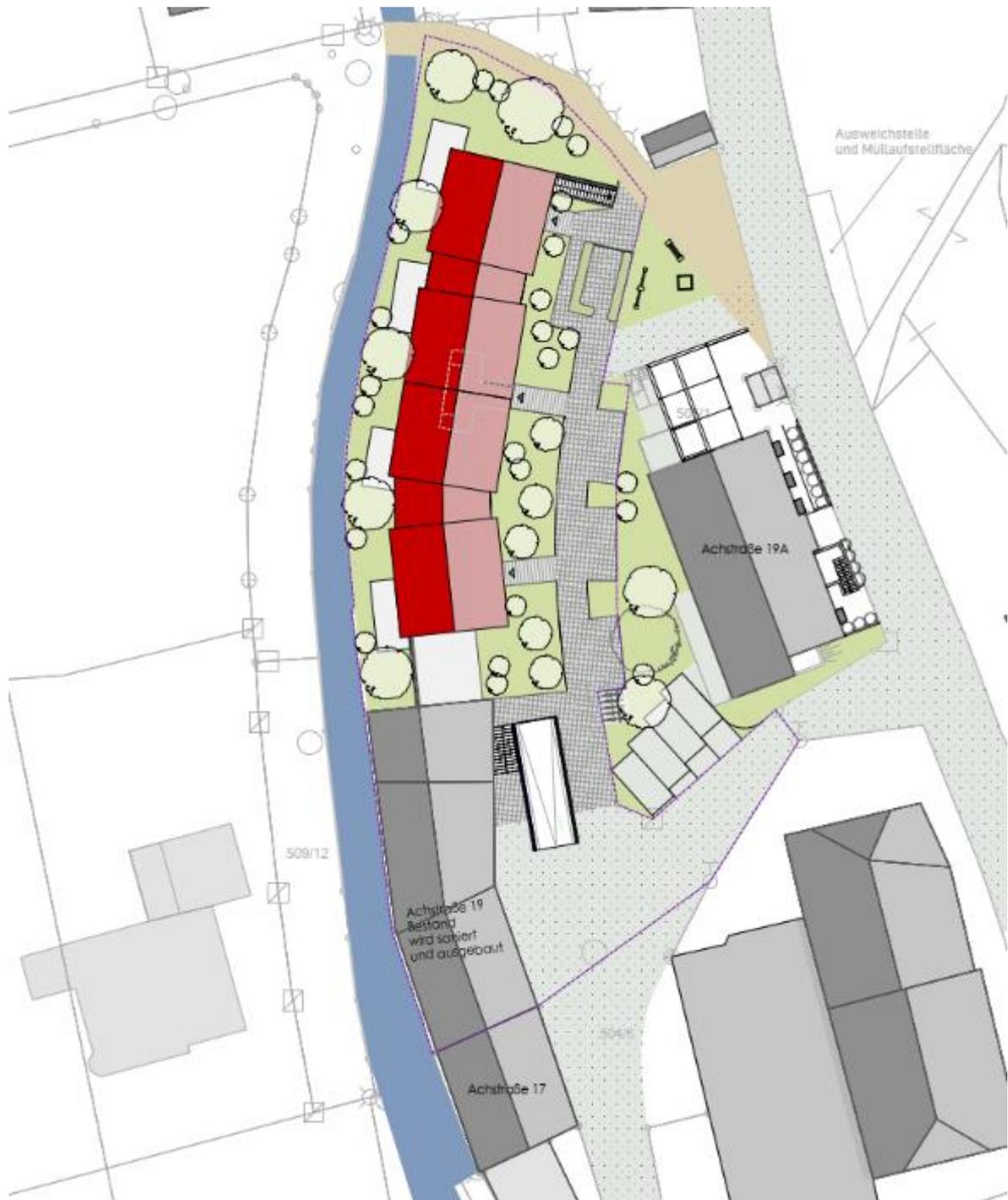


Abb. 8: Beispielhaftes städtebauliches Konzept vom 07. April 2025 (östlicher Bereich), W. Rockelmann Architekt, o. M.

## 7 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für zulässig erklärt werden damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen können in einer Wohnumgebung zu erhöhtem Quellverkehr sowie Immissionen durch Lärm und Geruch führen, welche im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sind.

Die Aufteilung in ein WA 1 und WA 2 dient der Abgrenzung der Bauweise.

## 8 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 festgelegt, die dem Planeintrag zu entnehmen ist. Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Abweichend davon dürfen Baugrundstücke durch den Bau einer Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,9 unterbaut werden. Diese Regelung folgt dem **beispielhaften** städtebaulichen Konzept, das die notwendige und gewünschte Nachverdichtung berücksichtigt und zugleich die erforderlichen Stellplatzflächen schafft, ohne die oberirdischen Flächen im Plangebiet übermäßig durch Stellplätze zu beeinträchtigen. Stattdessen werden die Stellplätze teilweise unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht.

### Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzung zu entnehmen. Diese orientieren sich einerseits am **beispielhaften städtebaulichen** Konzept und sichern gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### Höhe des unteren Bezugspunktes

Im Bauraum F und H gilt aufgrund der Topografie die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des von der Hangseite ebenerdig erschlossenen Vollgeschosses als **Bezugspunkt**.

## 9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

### 9.1 Bauweise

Für das WA 1 gilt für die Bauräume A bis F die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend davon 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.

Für das WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Ein Grenzanbau ist innerhalb des Bauraumes sowie bezogen auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze zulässig. Dies ist der Bestandssituation innerhalb des Bauraums G samt der Besitzverhältnisse und der zukünftig möglichen und gewünschten Bebaubarkeit des genannten Bauraums geschuldet.

### 9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist in den Bauräumen A - E auf der Nordseite der Hauptgebäude für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,75 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist in den Bauräumen A – F und H für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig, sofern keine anderen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dem entgegenstehen. Die Überschreitung gilt nicht für die Bauräume G 1 und G 2.

### 9.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Generell gelten die Abstandsflächenregelung nach Art 6 Abs. 5 BayBO.

Ausnahmsweise finden die Abstandflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 3 BayBO im Bereich zwischen Bauraum A und B sowie F und G 1 keine Anwendung, d.h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Wand- bzw. Gebäudehöhe definiert. Diese insoweit ermöglichte Unterschreitung der Vorgaben des Art. 6 BayBO – die gesetzlichen Abstandsflächen der einander zugewandten Gebäudefassaden würden sich überschneiden - ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung und Gebäudestellung zueinander zu eröffnen.

Die Unterschreitung ist dabei auch gerechtfertigt, da es sich zum einen nur um die Schmalseiten der planungsrechtlich ermöglichten Baukörper handelt und weil an den betroffenen Gebäudefassaden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Hierzu wurden Besonnungsstudien für die Tage 21.03./21.06./21.09 und 21.12 durchgeführt, zu überprüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse durch die Überschneidung der Abstandsflächen beeinträchtigt, sein können bzw. ob die Vorgaben an eine zureichende Belichtung und Belüftung, etwa aus technischen Normen und gesetzlichen Vorschriften, erfüllt werden. Dabei konnte rechnerisch der Nachweis erbracht werden, dass sowohl bei Aufenthaltsräumen in

einem Gebäude im Bauraum A, auf der Nord-Ostseite, und ebenso bei jenen in einem Gebäude im Bauraum B, auf der Nord-Westseite, hinreichend Fensterflächen erstellt werden können, um die Mindest-Tageslichtanforderungen an Aufenthaltsräume zu erfüllen. Das gleiche gilt für Aufenthaltsräume im Süden des Bauraumes F sowie im Norden des Bauraumes G 1. Auf die Anlagen 1 und 2 Besonnungsstudien für Haus A/B und Haus F/G1 wird verwiesen.

## 10 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

Tiefgaragen („TGa“) sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die zulässigen Bereiche sind in der Planzeichnung separat gekennzeichnet und mit „TGa“ beschriftet.

Im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 506 ist ein Abstand von mindestens 4,30 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser ist der bestehenden Eiche auf Fl.-Nr. 463/6 geschuldet. Diese hat erhalten zu bleiben, soweit dies in der Verantwortungssphäre von Eigentümern im Planungsumgriff liegen kann. Um Beschädigungen aus dem Planungsumgriff heraus während etwaiger Bauphasen zu vermeiden, wird eine Unterbauung im Bereich der Grundstücksgrenze im genannten Abstand ausgeschlossen. Zudem sollten Bauherren im Planungsumgriff den Baum während baulicher Maßnahmen durch einen Wurzelvorhang vor Beschädigung schützen.

Im Bereich der Fl. Nrn. 509/2 und 507/2 können abweichend hiervon Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche. Dies erlaubt den Bauwerbern größtmögliche planerische Freiheit bei einer möglichst geringen Flächenversiegelung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gartenhäuser und ähnliche Anlagen, wie z. B. Gartenschuppen, sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig, da die Freiräume für solche Anlagen nicht zur Verfügung stehen sollen.

Dies soll eine möglichst freie Gestaltung der Freiflächen und der dazugehörigen Nebenanlagen wie überdachte Fahrradabstellflächen, Müllhäuschen o.a. ermöglichen.

## 11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es werden je nach Bauraum unterschiedlich viele Wohnungen zugelassen. Dies ist dem beispielhaften städtebaulichen Konzept geschuldet und den hierdurch gewollten unterschiedlichen Wohndichten.

Dadurch werden im WA 1 westlich der Friedberger Ach maximal zwischen vier und acht Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, wodurch dort maximal 32 Wohnungen entstehen können. Im Detail bedeutet dies, dass für die Bauräume A bis C je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig sind und für die Bauräume D und E maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude.

Im WA 1 Bauraum F sind je Wohngebäude maximal zehn Wohnungen zulässig und im Bauraum G1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

Im WA 1 Bauraum H sind je Wohngebäude maximal sieben Wohnungen zulässig.

Im WA 2 Bauraum G2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen orientiert sich sowohl an der umgebenden, prägenden Bestandsumgebung als auch am beispielhaften städtebaulichen Planungskonzept und ermöglicht damit eine seitens der Stadt gewünschte maßvolle Nachverdichtung.

## 12 Gestaltungsfestsetzungen

### 12.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig. Dies dient dem Ensembleschutz und dem Ortsbild. Damit fügt sich das Gebiet in die umgebende Dachlandschaft ein. Dächer von Treppenhäusern sind auch als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung < 38° zulässig. Ein Dachüberstand von 50 cm ist zulässig. Für den Bauraum G1/G2 ist die Dachneigung von 48° - 50° festgesetzt, um auch eine Fortnutzung des Gebäudebestands, der eine größere Dachneigung aufweist, zu ermöglichen.

### 12.2 Dachaufbauten

Es gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren. Die Dachgauben können hier jedoch etwas größer geplant werden, da gegenüber 1997, dem Aufstellungsjahr der Satzung, heute gestiegene Anforderungen an die Wärme-Dämmung bestehen und daher größere Wandstärken gebaut werden müssen. Zudem soll durch die Zulassung größerer Gauben auch dem Bedarf Rechnung getragen werden, dass in den vorgesehenen Geschosswohnungsbauten mit vorgeschriebenen Satteldächern auch attraktive Wohnungen in den Dachgeschossen geplant werden können, die über angemessen große Dachgauben belichtet werden können.

Die Dachgauben sind dennoch in ihrer Größe beschränkt, um eine deutliche gestalterische Unterordnung der Gauben in der Dachfläche zu erreichen und zugleich das Dachgeschoss nach außen hin als solches klar erkennbar zu lassen.

Lukarnen sind für die Bauräume A-E zugelassen, damit hier mit dem festgesetzten Höchstmaß der Wandhöhe im Dachgeschoss über den zwei Regelgeschossen auch ein höherer Kniestock möglich ist. Lukarnen, auch Kappfenster oder Quer- oder Zwerchhaus genannt, sind kleine Dacherker mit meist nur einem senkrecht stehenden Fenster. Lukarnen sind kleiner als Zwerchgiebel und stehen wie diese direkt auf der Fassadenmauer oder dem Traufgesims bzw. in einer Flucht mit der Fassadenmauer. Dadurch unterscheiden sie sich von der Gaube, die unabhängig von den Außenwänden konstruktiv auf dem Dach positioniert ist. Insbesondere für Gebäude mit hohem Kniestock stellt die Lukarne gegenüber Gauben, die aufgrund des hohen Kniestocks für die Nutzung als Fenster oder als Balkonaustritt zu hoch im Dach lägen, eine sinnvolle Alternative dar. Lukarnen haben zumeist eine ähnliche Größe wie Gauben und treten daher nicht stärker in Erscheinung als ebensolche. Durch die Größenbeschränkung soll sichergestellt werden, dass die, gestalterisch beabsichtigt, von Satteldächern geprägte Dachlandschaft nicht zu stark verunklart bzw. gestört wird.

### 12.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz auszuführen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen Farbtöne zu decken. Es sind Photovoltaik und Solarthermie als eigenständige Dachdeckung oder in aufgeständerter Form zulässig. In aufgeständerter Form hat dies parallel zur Dachhaut zu erfolgen. Metalldeckungen sind nur bei flach geneigten Dächern für Treppenhäuser, Lukarnen und Gauben zulässig.

Bei gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Nebenanlagen ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung als Dacheindeckung zulässig. Dies ist aufgrund der geringeren Dachneigung möglich und von Seiten der Stadt auch gewünscht.

Diese ansonsten restriktiven Gestaltungsvorschriften sind der Lage und dem Umgang mit dem Ensemble „Altstadt Friedberg“ geschuldet.

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Für Treppenhäuser sind für die Ausführung der Fassaden neben Putz auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

## 13 Verkehrsflächen/ Stellplätze

### 13.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Für den östlichen Bereich über die Achstraße. Für das Gebäude Achstraße 17 (Grundstück Fl.-Nr. 504/6 bzw. 504/2) muss zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 505 sichergestellt werden.

Für den westlichen Planbereich erfolgt die Erschließung über den Gerberweg. Für die Fl.-Nr. 507/2 erfolgt ebenfalls zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 506.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung von MODUS CONSULT ULM GmbH durchgeführt, die insbesondere die verkehrliche Situation der Achstraße begutachtet.

Als Grundlage der verkehrlichen Beurteilung wurden aktuelle Verkehrsdaten sowie eine Verkehrserhebung im Mai 2025 durchgeführt. Dabei wurden rd. 160 bis 245 Kfz/24h gezählt. Das Schwerverkehrsaufkommen entspricht mit einem Anteil von < 1 % der Nutzungssituation des angebundenen Wohngebiets. Mit der geplanten Nachverdichtung sowie unter Berücksichtigung des Wirtschafts- und Besucherverkehrs wird mit einem Neuverkehrsaufkommen von rund 60 Kfz/24h ausgegangen.

Bei einer Überlagerung des bestehenden Verkehrs mit dem Neuverkehrsaufkommen wird eine Verkehrsbelastung von rd. 300 Kfz/24h erwartet. Dies entspricht gem. RaSt06 einer typischen Wohnwegbelastung (< 150 Kfz/h).

Insgesamt wird die verkehrliche Situation im Verlauf der Achstraße heute wie künftig als verträglich eingestuft. Mit einem zu erwartenden Verkehrsaufkommen von  $\leq$  rund 300 Kfz/24h weist die betrachtete Erschließungsstraße ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen auf.

Der durch das geplante Bauvorhaben verursachte Baustellenverkehr wird zu einer temporären Erhöhung des Schwerverkehrsaufkommens führen. Aufgrund der geplanten Nutzung (rd. 17 Wohneinheiten) wird das zu erwartende Schwerverkehrsaufkommen im Zuge der Baustelle als verträglich beurteilt. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme den Oberbau der Gehwege hinsichtlich der baulichen Dimensionierung zu überprüfen, da während der Bauphase mit einer höheren Belastung auf die Gehwegbereiche zu rechnen ist.

Auf die Verkehrstechnische Untersuchung (Anlage 9) wird verwiesen.

### 13.2 Fußwegeverbindungen

Die bestehende Fußgängerverbindung vom Gerberweg über die Friedberger Ach zur Achstraße entlang der nördlichen Planbereichsgrenze, die im westlichen Planbereich bisher auf privatem Grundstück verläuft, soll durch die Abtretung eines 2,7 m breiten Grundstücksstreifen künftig auf öffentlichem Grund als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt werden. Zusätzlich soll aus dem Grundstück Fl.-Nr. 505 und 505/1 ein schmaler Grundstücksstreifen herausgetrennt werden, um den Fußweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/2 östlich der Friedberger Ach mit einer durchgängigen Breite von 2,7 m auszubauen und zu sichern. Diese Fläche soll ebenfalls an die Stadt Friedberg übertragen werden. Darüber hinaus ist es das politische Ziel die bestehende Wegeverbindung westlich entlang der Friedberger Ach auf Fl. Nr. 506/4 (TF) und 509/12 nach Norden durch das Plangebiet zu verlängern und an die oben genannte Fußverbindung anschließen. Aus diesem Grund werden die beiden oben genannten Grundstücke auch seitens der Stadt Friedberg erworben (siehe Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ Ziffer 5.2 der Begründung).

### 13.3 Widmung verschiedener Flurnummern

Die Flurnummern 500/2, 500/7, 506/4, 509/12 und 514/1 werden auf Ebene des Bebauungsplanes, soweit sie sich im Planungsumgriff befinden, als **beschränkt öffentlicher Weg und die Flurnummer 463/3 als Gemeindestraße** festgesetzt. Die Widmung der genannten Flurnummern erfolgt gesondert durch einen straßenrechtlichen Verwaltungsakt.

### 13.4 Ruhender Verkehr

Zur Umsetzung eines hochwertigen Wohnquartiers mit gestalteten Freianlagen mit hoher Aufenthaltsqualität soll der ruhende Verkehr vornehmlich z. T. in Tiefgaragen untergebracht werden.

Für das bestehende Wohngebäude Achstraße 19a werden die bestehenden oberirdischen Stellplätze weiter an die Zufahrt im Süden verschoben, um für die Bewohner der Wohnungen im Untergeschoss attraktive Außenbereiche zu schaffen.

### 13.5 Anzahl der Stellplätze

Die Befugnis, Festsetzungen zu Stellplatzzahlen in einem Bebauungsplan zu treffen, gründet auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Satz 1, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO.

Der bayerische Landesgesetzgeber hat durch das 1. und das 2. Modernisierungsgesetz die Bayerische Bauordnung allerdings wesentlich geändert. Zunächst wurde zum 01.01.2025 die aus der Bayerischen Bauordnung abgeleitete Stellplatzpflicht für Bauvorhaben abgeschafft. Stellplätze sind danach nunmehr herzustellen, soweit eine kommunale Stellplatzsatzung existiert, die eine Stellplatzpflicht begründet.

Hinzu tritt, dass die Stellplatzzahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bislang als aus der fachlichen Sicht der Bauordnung sinnvolle Empfehlung gedacht waren, von denen die Gemeinden aber durch eine kommunale Stellplatzsatzung sowohl nach oben als auch nach unten abweichen konnte. Künftig werden nun die Stellplatzzahlen für bestimmte Nutzungen ausschließlich durch den Freistaat in seiner Garagen- und StellplatzVO vorgegeben. Die Gemeinden haben danach nur mehr die Kompetenz, weniger Stellplätze als die GaStellV vorzusehen. Diese Regelungen treten zum 01.10.2025 in Kraft.

Bestehende Stellplatzsatzungen gelten vor diesem Hintergrund gemäß Art. 83 Abs. 5 S. 2 BayBO nur dann über den 30.09.2025 hinaus fort, soweit sie die neuen Zahlen der GaStellV einhalten. Anderenfalls treten sie am 30.09.2025 außer Kraft.

Da die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg jedenfalls teilweise auch höhere Stellplatzzahlen aufgibt, als sie sich aus der novellierten Anlage zur GaStellV ableiten lassen, ist dies derzeit wohl erwartbar auch das Schicksal der bislang geltenden städtischen Satzung.

Die Stadt wird zum 30.09.2025 eine neue Garagen- und Stellplatzsatzung erlassen. Daher richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.

Es wird zusätzlich die Herstellung von Besucherstellplätzen empfohlen.

## 14 Ver- und Entsorgung, Erschließung

### 14.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

#### Wasser- und Löschwasserversorgung:

Der Anschluss des Quartiers erfolgt über das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Wassernetz. Somit ist die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser auch weiterhin durch Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadt Friedberg sichergestellt. Die umliegenden Trinkwasserleitungen werden innerhalb der neu entstehenden öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen fortgeführt.

#### Schmutzwasserentsorgung östlich der Friedberger Ach

Für die Schmutzwasserbeseitigung bestehen Anschlussmöglichkeiten nordöstlich in der Achstraße an den bestehenden Mischwasserkanal auf Höhe der Achstraße 21. Aufgrund der Topographie ist dieser Anschluss jedoch nur über eine Druckleitung realisierbar.

Alternativ kann das Schmutzwasser im freien Gefälle abgeleitet werden, indem die Friedberger Ach unterquert und mehrere westlich anschließende Grundstücke gequert werden. Der Anschluss erfolgt dann an den Mischwassersammler, der südlich und westlich des westlichen Teilgebiets des Bebauungsplanes über die Flurstücke Nr. 507, 508/2 und 509/5, alle Gemarkung Friedberg, verläuft. Sollte eine Unterquerung der Ach notwendig werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

#### Schmutzwasserentsorgung westlich der Friedberger Ach

Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserbeseitigung befinden sich am Mischwassersammler, der südlich und westlich des Teilgebiets über die Flurstücke Nr. 507, 508/2 und 509/5 in der Gemarkung Friedberg verläuft.

Das Schmutzwasser beider Teilgebiete wird der Kläranlage des Zweckverbandes Augsburg-Ost (KA Augsburg) über das bestehende Kanalnetz zugeführt.

#### Stromversorgung:

Die Stromversorgung der neuen Bebauung kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden, welches in den neu entstehenden Erschließungsflächen fortgeführt werden kann.

#### Telekommunikation:

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen, über die das neu geplante Wohnquartier erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann innerhalb der neu geplanten Erschließungsflächen fortgeführt werden.

#### Deutsche Telekom:

Im Bereich der FI. Nr. 506/5 verläuft ein Kupferkabel 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.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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

**Vodafone:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es sind ggf. die Kosten, die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen entstehen, gemäß § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

**Abfallentsorgung:**

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt. Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z. B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Fläche oder Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

Die Müllbehälter sind am Tag der Müllentsorgung vorübergehend auf öffentlichem Grund aufzustellen, sodass sie von den Entsorgungsfahrzeugen problemlos erreicht werden können, ohne den fließenden Straßenverkehr zu behindern.

Im westlichen Bereich ist geplant, die Müllbehälter **temporär** am Abholtag im Zufahrtsbereich nahe dem Kreisverkehr Gerberweg/Unterm Berg bereitzustellen. Für den östlichen Bereich sollen die Müllbehälter **temporär** am Abholtag zur Achstraße gebracht werden.

**14.2 Oberflächenwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Mittig durch den Planbereich verläuft von Süden nach Norden die Friedberger Ach in einem nahezu dichten Gerinne mit Betonwandungen. Die Friedberger Ach ist in diesem Bereich ein Gewässer III. Ordnung, dass derzeit im Unterhalt der Stadt Friedberg liegt. Die Sohle des Gerinnes befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 482,1 m ü NHN.

Die folgende Abbildung zeigt die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut für den Bereich des Plangebietes.

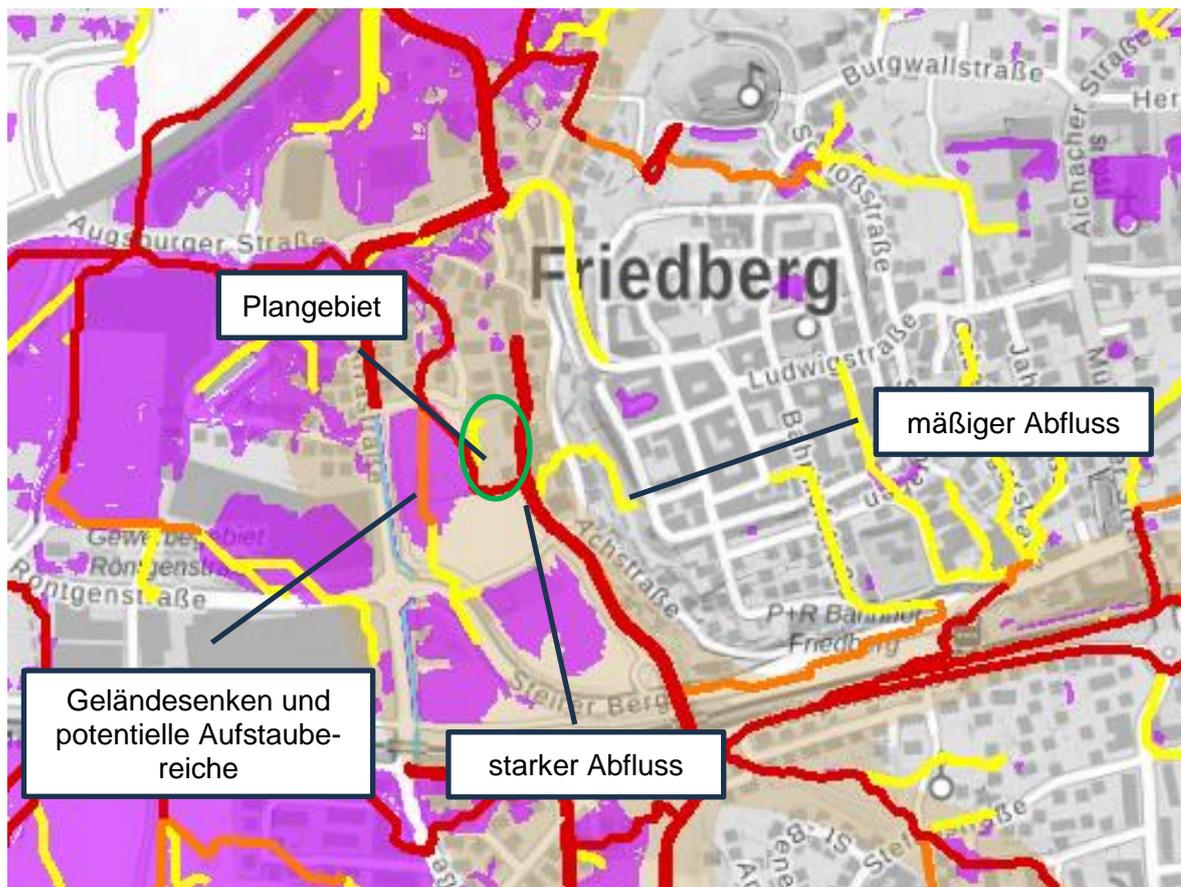


Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Plangebiet (grüner Kreis) o.M., UmweltAtlas 2025

Das Plangebiet liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Die Friedberger Ach, die von Süden nach Norden das Areal durchquert, führt bei Starkregenereignissen einen erhöhten Wasserabfluss. Im Westen, insbesondere im Bereich des Gerber-Parkplatzes, kann es dadurch zu Wasseraufstau kommen. Im Osten hingegen wird der Abfluss des Oberflächenwassers durch den Geländeanstieg Richtung Osten nur mäßig ausfallen.

Basierend auf dem hydrogeologischen Gutachten und dem Entwässerungskonzept, die als Anlagen zum Bebauungsplan vorliegen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten in Bezug auf das Oberflächenwasser und stellen sicher, dass ein Eindringen des Wassers in die Gebäude zuverlässig verhindert wird.

Der Bebauungsplan legt fest, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden muss. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Wasser auf dem Baugrundstück zu sammeln und zurückzuhalten sowie nur gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Ausweislich des dem Bebauungsplan beigegefügt Entwässerungskonzepts ist eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ein Überflutungsnachweis erstellt. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist ein Nachweis erforderlich, der zeigt, dass selbst bei einem 30-jährlichen Regenereignis eine schadlose Überflutung gewährleistet ist. Dabei muss die Differenz zwischen der Regenwassermenge eines mindestens 30-jährlichen Regenereignisses und eines 2-jährlichen Bemessungsregens vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten werden können.

Eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus Neubauten in die Friedberger Ach wird nicht zugelassen. Diese Möglichkeit bleibt aufgrund des Bestandsschutzes ausschließlich den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden vorbehalten.

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, welche durch einen naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und damit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient außerdem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels.

## 15 Grundwasser

Angesichts der Friedberger Ach, die das Plangebiet durchquert, sowie der erwarteten höheren Grundwasserstände, sollten die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsbereich im Vorfeld eingehend untersucht werden. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf den zu erwartenden Grundwasserständen und deren Schwankungsbreite sowie auf den potenziellen Auswirkungen der geplanten Baukörper auf die Grundwasserverhältnisse.

Das oben genannte Gutachten wurde mit Stand vom 7. Juni 2024 der Stadt Friedberg vorgelegt. Da während des Extremhochwassers im Juni 2024 teilweise die höchsten jemals gemessenen Grundwasserstände verzeichnet wurden, wurde in mehreren gemeinsamen Besprechungen mit der Stadt Friedberg und den Stadtwerken Friedberg vereinbart, das Gutachten unter Berücksichtigung der im Rahmen des Hochwasserereignisses aufgezeichneten Grundwasserstände zu aktualisieren.

Im Zuge dieser Besprechungen übermittelten die Stadtwerke Friedberg zusätzliche Grundwasserdaten einer automatisch aufzeichnenden Grundwassermessstelle in der „Afrastraße“. Diese Messstelle, etwa 800 m bis 1 km vom Planungsgebiet entfernt, wurde als Referenz herangezogen und hat ebenfalls die Extremhochwasserstände vom Juni 2024 erfasst. Ergänzende Grundwasserstandsdaten wurden außerdem aus Messungen in einer Tiefgarage in der Straße „Unterm Berg 40“, etwa 100 bis 110 m nördlich des Planungsgebiets, bereitgestellt.

Da das Hochwasserereignis großflächig zu den höchsten jemals gemessenen Grundwasserständen führte, wurden die Grundwasserverhältnisse im Planungsbereich im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens erneut bewertet. Grundlage hierfür waren die während des Juni-Hochwassers 2024 aufgezeichneten Daten, die eine aktualisierte Beurteilung ermöglichten.

Die geplanten Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach werden voraussichtlich auch bei hohen bis sehr hohen Grundwasserständen nicht in das geschlossene Grundwasser einbinden. Allerdings können im Hangbereich östlich der Ach lokale Schichtwasservorkommen auftreten, die erfahrungsgemäß jedoch nur minimale und unbedenkliche Auswirkungen haben. Für die Gebäudeabdichtung ist der Bemessungswasserstand vom Baugrundgutachter festzulegen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Bereich westlich der Friedberger Ach wird hingegen erwartet, dass die geplanten Tiefgaragen bei hohen Grundwasserständen in den Grundwasserstrom einbinden. Da die Baukörper in der Regel hydraulisch undurchlässig sind, kann das Grundwasser des ersten

Grundwasservorkommens nicht mehr ungehindert abfließen. Dies führt zu geringfügigen Aufstauwirkungen des Grundwassers oberhalb der Baukörper sowie zu minimalen Absunkeffekten unterhalb der Baukörper.

Trotz dieser Einbindung erfolgt weiterhin ein wirksames Um- und Unterströmen der Baukörper durch die verbleibenden Kiesschichten, wodurch die Auswirkungen auf das Grundwasser sehr gering bleiben. Die berechneten Aufstau- und Absunkeffekte bewegen sich in einem Bereich, der innerhalb der natürlichen Grundwasserschwankungen liegt. Mit zunehmendem Abstand zu den Baukörpern nehmen diese Effekte weiter ab, sodass keine signifikanten Beeinträchtigungen der Grundwasserstände zu erwarten sind.

Insbesondere gibt es keinerlei Erkenntnisse, dass mit einem Effekt auf den Grundwasserstand außerhalb des Nahbereichs der festgesetzten Bauräume für die Tiefgaragen bzw. für die Hauptbaukörper zu rechnen wäre. Insbesondere angrenzende Grundstücke außerhalb des Planungsgebiets sind nicht betroffen. Insgesamt sind die Auswirkungen der geplanten Bauwerke auf die Grundwasserverhältnisse als minimal und unproblematisch einzustufen. Negative Folgen durch die Einbindung der Baukörper in den Grundwasserstrom sind nicht zu erwarten.

Das hydrogeologische Gutachten „Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg“, 2. Überarbeitung vom 9. Oktober 2024, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### Westlich der Friedberger Ach:

Im Bereich westlich der Friedberger Ach werden die Grundstücke über den Gerberweg erschlossen. Um die Grundstücke Fl.-Nr. 507/2 und 509/2 zu erschließen, wird auf Fl.-Nr. 506 eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

### Östlich der Friedberger Ach:

Im Bereich östlich der Friedberger Ach werden die Grundstücke über die Achstraße erschlossen. Hier werden zur Erschließung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505/1 auf Fl.-Nr. 505 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

## 17 Grünordnung

Vor allem der Teilbereich östlich der Friedberger Ach ist durch einen hohen Grad an Versiegelung (Gebäude mit Zufahrten und Stellflächen) gekennzeichnet. Auf der Teilfläche westlich der Friedberger Ach überwiegen unversiegelte Flächen in Form eines Hausgartens im Süden sowie ruderalisierten, nur unregelmäßig gepflegte Grünflächen um aufgelassene Garagen und Schuppen im Norden. Neben diesen Gebäuden befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs ein Wohngebäude. Die beschriebenen Grünflächen weisen stellenweise einen überwiegend mittelalten Laubbaumbestand auf. Zur Beurteilung des Baumbestandes fand am 19.06.2023 eine Begehung durch einen Baumpfleger statt. Demnach handelt es sich bei den drei erfassten Birken um Pionierbäume mit einer geringen Lebensdauer. Diese Bäume zeigen durch ihr Astwerk bereits Anzeichen für ein Ende der Lebensdauer.

Nördlich, außerhalb des Planbereichs, steht auf dem privaten Grundstück Fl.-Nr. 463/6 direkt an der südlichen Grundstücksgrenze eine große erhaltenswerte Eiche, mit einem Stammumfang von 3,8 m und einem Abstand zum Gebäude Gerberweg 13 von ca. 5,75 m.

Bei der Begehung 19.06.2023 wurde festgestellt, dass durch einen Kronenschnitt, das Astwerk entsprechend zurückgeschnitten werden kann und damit das südlich geplante Gebäude in einem Abstand von ca. 7 m errichtet werden kann. Ein erster Rückschnitt fand im ersten Quartal 2024 statt. Ein zweiter Rückschnitt ist für den Herbst 2024 geplant. Ein Wurzelsuchgraben zur Lage und Ausdehnung im Abstand von 5,7 m und einer Länge von 3 m wurde angelegt. Dabei wurden fünf Wurzeln mit einem Durchmesser unter fünf Zentimeter angetroffen. Daher können Spundarbeiten mit schwerem Gerät näher am Baum, ohne eine Schädigung des Baums, nicht durchgeführt werden. Von Seiten des Baumpflegers kann eine Bebauung im Plangebiet grundsätzlich erfolgen. Es wird empfohlen, einen Wurzelschutzvorhang möglichst eine Vegetationsperiode vor einem Baubeginn zu erstellen. Sollten hierbei weitere, dickere Wurzeln angetroffen werden, kann dabei rechtzeitig ggf. baulich reagiert werden. Die Einbringung des Wurzelschutzvorhanges sind unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

Der Gehölzbestand, insbesondere die Eiche auf Fl.-Nr. 463/6, ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Zum Schutz der vorhandenen Eiche ist eine ökologische Baubegleitung verpflichtend einzusetzen. Alle Arbeiten im Umfeld der Eiche sind der ökologischen Baubegleitung rechtzeitig anzuzeigen. Diese überwacht die Einhaltung der Schutzmaßnahmen und kann bei Verstößen Bauarbeiten anpassen oder unterbrechen. Die Verwaltung (Abt. 63 – Tiefbauabteilung) ist über den Bauablauf zu informieren. Die Kosten trägt der Bauherr.

Darüber hinaus sind die nicht für Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Kiesschüttungen, Schottergärten sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen und Textilgeweben sind nicht zulässig.

Dies trägt dazu bei die verbleibenden Freiräume möglichst hochwertig zu gestalten.

## 18 Ausgleich

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen sind.

Für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein **Ausgleichsbedarf** in Höhe von **7.864 Wertpunkten (WP)** bereitzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1319/6 (Gemarkung Rederzhausen).

Um den aktuellen Entwicklungsstand der Fläche des städtischen Ökokontos ermitteln zu können, fand am 30.09.2024 eine Kartierung zur Bestimmung der vorkommenden Vegetation statt.

Auf etwa 40 % der Fläche konnten neben dominant auftretenden Süßgräsern ein paar wiesentypische, krautige Pflanzen festgestellt werden. Zum Kartierzeitpunkt war der Gräseranteil insbesondere in den Außenbereichen der Fläche, nach Norden und Süden, verstärkt vorhanden (30 % der gesamten Fläche).

Relativ in der Mitte der Fläche befindet sich zudem eine leichte Senke (0,3 m niedriger gelegen als umliegender Bereich), weshalb dort das Grundwasser ansteht und die Ansammlung von Seggen begünstigt. Ihr Anteil an der Gesamtfläche beträgt etwa ein weiteres Drittel.

**Ausgangszustand:** Die aktuelle Einstufung der Fläche entspricht dem Biotop/Nutzungstyp mäßig extensive genutztes, artenarmes Extensivgrünland (G211).

**Entwicklungsziel:** Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212).

Da das städtische Ökokonto nicht in Wertpunkten, sondern über die Fläche geführt wird sind hier **1.332 m<sup>2</sup>** entsprechend bereitzustellen. Auf die Berechnung der Eingriffsermittlung und der Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht unter Ziffer **28.8.1** und **28.8.2** wird verwiesen.

## 19 Abgrabungen und Aufschüttungen

Dadurch, dass das Gelände im östlichen Teilbereich topographisch stark bewegt ist, sind östlich der Friedberger Ach Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Tiefgarage, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis +/- 2,20 m zulässig.

Das Gelände westlich der Friedberger Ach ist weniger bewegt, wodurch Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Tiefgarage, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis +/- 1,20 m zulässig sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern im Planungsbereich westlich der Friedberger Ach darf max. 1,5 m betragen. Im Plangebiet östlich der Friedberger Ach richten sich die maximalen Höhen der Stützmauern nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## 20 Immissionsschutz

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen, die durch die Nutzung der Tiefgarage sowie durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen hervorgerufen werden, beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA23-336-G01-E01-01" mit dem Datum 31.10.2024 entnommen werden.

### 20.1 Verkehrslärmimmissionen

#### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

### **Anforderung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

#### Zum Baulärm

Eine unvermeidbare Störung des Quartiers während der Bauphase kann technisch nicht anderweitig bewältigt werden. In verdichteten Baugebieten können Belästigungen nur mit lärmarmen Baumaschinen eingedämmt werden. Der An- und Ablieferverkehr kann im freiwilligen Einbahnstraßensystem erfolgen, so dass nicht ein Abschnitt der Achstraße allein die Belastung trägt. Eine auf 10 km/h reduzierte Geschwindigkeit wäre zudem anzustreben.

### **Bewertung der Nutzung der Tiefgaragen**

#### TA Lärm bei anwohnerbedingtem Parkverkehr

Es bleibt zunächst anzumerken, 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, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

#### Sozialadäquanz des anwohnerbedingten Parkverkehrs

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO). Darüber hinaus entfällt der Fahr- und Lieferverkehr der ehemaligen Schreinerei.

#### Ergebnis

Im zugrundeliegenden Gutachten wurde der anwohnerbedingte Parkverkehr im Planbereich westlich der Friedberger Ach bewertet, da prinzipiell eine verkehrsstrukturelle Unterscheidung zwischen der Achstraße (östliches Plangebiet) und dem benachbarten Gerberweg (westliches Plangebiet) besteht. 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. Dabei ist anzumerken, dass im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ursprünglich eine Schreinerei ansässig war. Der durch die Schreinerei ausgelöste Fahrverkehr, PKW, Kleintransporter, LKW entfällt im Zuge der Neuplanung gänzlich.

Die Untersuchung zeigt, dass die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ zur Tagzeit und zur Nachtzeit im benachbarten Mischgebiet durch die Planung westlich der Friedberger Ach eingehalten werden.

**Erhöhung der Schutzwürdigkeit (Wegfall der Störungen durch eine Schreinerei):**

Im östlichen Bebauungsplanbereich handelte es sich durch den Betrieb der Schreinerei um ein Mischgebiet, wo die benachbarten Wohnhäuser gemäß TA Lärm mit tagsüber/nachts 60/45 dB(A) belastet werden konnten. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erhöht sich künftig die Schutzwürdigkeit für alle Wohnhäuser des Quartiers, d.h. die Richtwerte reduzieren sich auf tags/nachts 55/40 dB(A) und es werden zudem Ruhezeiten eingeführt (morgens 1 Stunde, abends 2 Stunden).

**Bewertung**

Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient (allgemeines Wohngebiet) sind zu erwarten und nicht vermeidbar.

Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

**Spitzenpegel**

Maßgebend zur Bewertung von PKW-Stellplätzen die vorwiegend dem Wohnen dienen, ist das Spitzenpegel-Kriterium der TA-Lärm zur Nachtzeit. Es wurde berechnet, mit welchen Spitzenpegeln durch die Nutzung der Stellplätze an den Wohnhäusern außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber und die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte nachts an allen relevanten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Um eine Einhaltung dieses Kriteriums auch innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die beschleunigte Abfahrt von PKW der Wohnanlage ein Mindestabstand von 17 Metern zum Immissionspunkt am Bauvorhaben selbst (Schutzanspruch: allgemeines Wohngebiet) erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel kann daher als zumutbar angesehen werden.

**Parkplatz Gerberwiese**

Westlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlich gewidmeter Parkplatz. Zu diesem Parkplatz liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die nachweist, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) an einer möglichen geplanten Bebauung eingehalten werden. Die Baufenster im vorliegenden Plangebiet rücken, im Vergleich zur schalltechnischen Untersuchung zum Parkplatz, nur unwesentlich an den Parkplatz heran. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden. Die als Grenze der gemeindlichen Abwägung für Verkehrslärmimmissionen heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (2) werden unterschritten. Auf eine weitere Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplätze auf das Plangebiet wurde verzichtet.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfolgt über den Gerberweg. Der Gerberweg mündet in die Afrastraße.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den Wohnhäusern Gerberweg 1 und Gerberweg 13 zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen 86 PKW-Fahrten tags und 18 PKW-Fahrten nachts vom und zum Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Parkplatzverkehr an der Gerberwiese sowie dem Parkplatz selber, unterschritten werden.

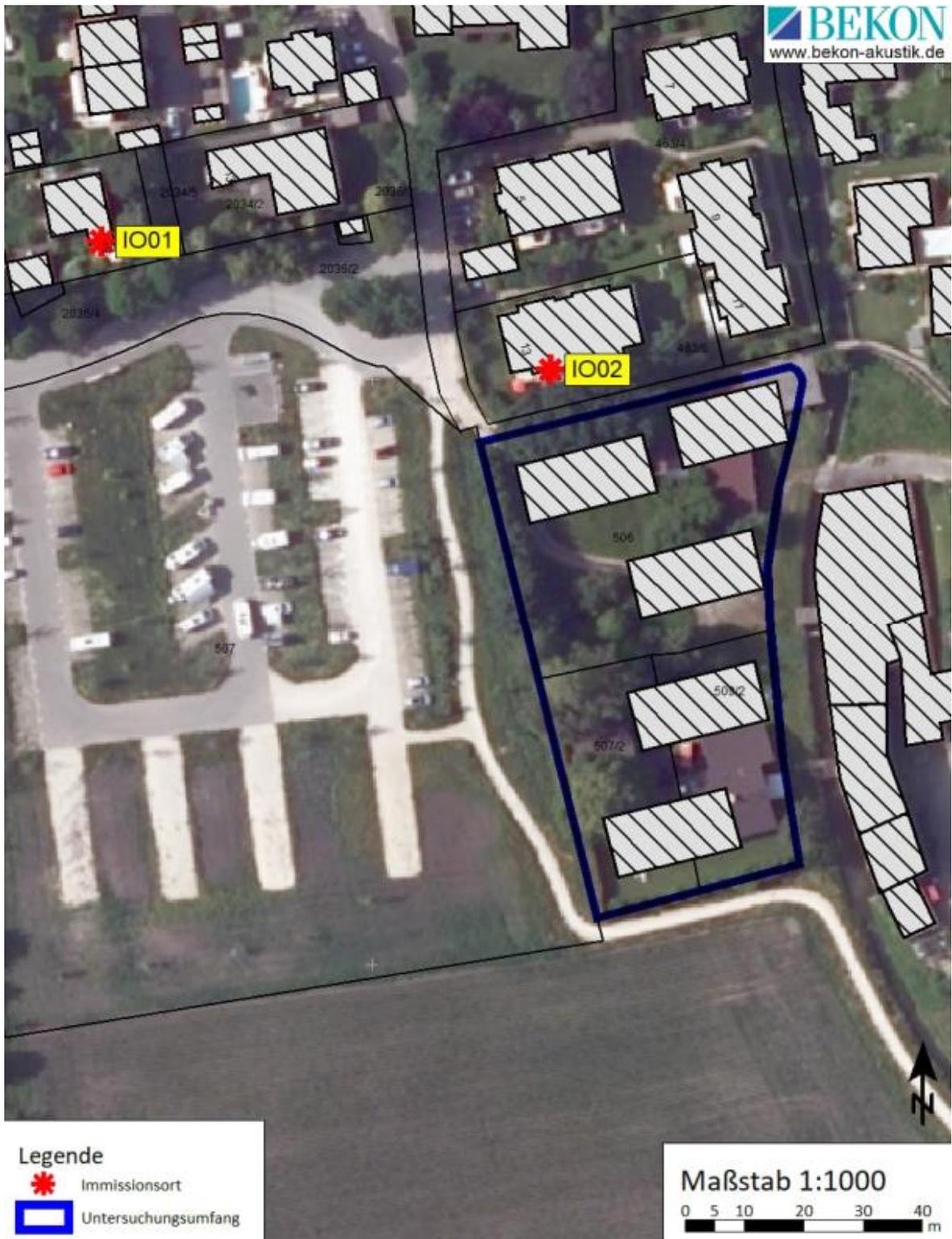


Abb. 10: Darstellung der Immissionsorte (Gerberweg 1 und 13) o. Maßstab, Bekon 2024

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 20.2 Haustechnische Anlagen

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

## 21 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

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

Daher wurde seitens der PKU GbR eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), vom 25. August 2023 durchgeführt. Diese hat durch Expertenbefragung und Geländebegehung Fledermäuse, Gebäudebrüter, Zauneidechse und weitere Arten untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 der Stadt Friedberg bietet aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung potenzielle Habitate für mehrere saP-relevante Arten(gruppen). An erster Stelle sind hier Fledermäuse sowie Gebäudebrüter und allgemein typische Brutvögel des Siedlungsbereichs zu nennen. Außerdem bietet er sich zumindest als Teillebensraum für die Zauneidechse an.*

*Dementsprechend konzentrierten sich die Geländebegehungen auf den aktuell nicht mehr genutzten Gebäudebestand (innen und außen) sowie die Gehölze und ruderalisierten Grünflächen bzw. Kraut-/Staudenfluren. Dabei konnten keine Bruten von Vögeln oder Hinweise auf Quartierstandorte von Fledermäusen beobachtet werden. Die Flugbewegungen*

einer einzelnen jagenden Fledermaus am Morgen des 25.08. waren eindeutig nicht auf ein mögliches Quartier auf dem Gelände ausgerichtet. Weiterhin wurden keine Zauneidechsen angetroffen.

Im Hinblick auf die anstehende Baufeldfreimachung ist daher zu konstatieren, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auf Grundlage der Geländebegehungen und Expertenbefragungen als nicht wahrscheinlich anzusehen ist. Allerdings ist festzuhalten, dass Zeitraum und Anzahl der durchgeführten Begehungen diesbezüglich keine abschließende Aussage zulassen. Hinsichtlich der erforderlichen Gehölzentfernungen sind in jedem Fall die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zu beachten. Da eine Besiedlung der Gebäude zu Beginn der Brutsaison bzw. eine Nutzung durch Fledermäuse jederzeit möglich ist, empfehlen wir eine nochmalige Kontrolle möglichst kurz vor Beginn der Abrissarbeiten.“

Auf die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023 wird verwiesen.

Es wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen einerseits eine Bauzeitenbeschränkung und zweitens den Abbruch von Gebäuden.

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- **V 2: Abbruch von Gebäuden:** Der Abbruch von bestehenden Gebäuden muss zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Quartierzeit von Fledermäusen, stattfinden. Dies ist von einem Fachbüro durchführen zu lassen. Potenzielle Hangplätze sind mit dem Fernglas, Endoskop, etc abzusuchen. Potenzielle Lebensräume der Zauneidechse sind auf die Exemplare zu untersuchen. Eine kurze Beschreibung wie die Kontrolle durchgeführt wurde, mit einer kurzen Nachricht an uns wäre wünschenswert. Erst wenn keine dieser Arten vorgefunden werden können, können die Abriss- und Sanierungsarbeiten starten. Falls doch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden werden, dürfen die Bauarbeiten nicht starten. Dann sind weitere Maßnahmen und Abstimmungen mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Naturschutzbehörde notwendig.

## 22 Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg geklärt, wie mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr umgegangen werden soll. Für die

Bauräume A bis C bestehen keine besonderen Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt, da die Weglänge zur öffentlichen Straße weniger als 50 Meter beträgt.

Die Zufahrt zu den Bauräumen D und E erfolgt über den Gerberweg sowie den nördlichen Bereich des westlichen Plangebietes. Diese Zufahrten sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und zugleich durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. Zusätzlich ist für die Bauräume D und E eine Abfahrt zum westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Diese wird durch ein oder zwei Poller gesichert, die im Notfall entfernt werden können, um den Zugang zu gewährleisten.

Die Zufahrt zu den Bauräumen F-H erfolgt über die Achstraße. Dieser Zufahrt ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## 23 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Östlich der Bebauung entlang der Achstraße befindet sich das Bodendenkmal D-7-7631-0559 Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg sowie weiter hangaufwärts das Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg.

Das Ensemble wird folgendermaßen beschrieben: *„Der historische Stadtraum der ehem. bayerischen Grenzfestung Friedberg, wie er sich innerhalb der Ausdehnung der spätmittelalterlichen Stadtmauer entwickelt hat, und das Schloss Friedberg mit Wall und Graben bilden zusammen ein Ensemble. Seine Umgrenzung ist im Westen durch den Zug der Stadtmauer gegeben, im Osten und Süden durch den Stadtgraben, im Norden durch die Schloßstraße und die Schlossanlage mit ehem. Wall- und Grabenzone. Die Stadt Friedberg ist bayerische Herzogsgründung als Vorposten gegen das grenznahe Augsburg. Gründungsgeschichtlich gehört es in die Reihe der vielen und schnell aufeinanderfolgenden Stadtgründungen des 13. Jh. in Bayern, typologisch, als einzige Stadt im westlichen Grenzstreifen von Altbayern, am Lechrain, zu den Planstädten mit annähernd quadratischem Grundriss, vergleichbar mit Neustadt a. d. Donau oder Kelheim. Seine strategische Funktion ergibt sich wesentlich aus der topographischen Situation: Die Stadt erhebt sich in beherrschender Lage etwa 40 bis 50 m hoch auf dem an dieser Stelle abrupt abfallenden Donau-Isar-Hügelland und bietet Einblick in das westlich sich anschließende Lechtal. Eigentlicher Ausgangspunkt ihrer Gründung war die Festung am Nordrand der Siedlung, 1257 durch Herzog Ludwig II. von Bayern erbaut, vorgeschobenes bayerisches Bollwerk, gegen den Bischof und die Stadt Augsburg, zum Schutz der wichtigen hier vorbeiführenden Land- und Salzstraße nach Ingolstadt, der Post- und Weinstraße nach München und vor allem zur Überwachung der nahe bei der Lechbrücke errichteten herzoglich bayerischen Zollstätte "zum Hochzoll". Die Stadt wird 1264 für den letzten Staufer Konradin durch seinen Vormund Herzog Ludwig II. gegründet; die Gründungsurkunde enthält den Bauplan im heute noch erkennbaren Schachbrettsystem. Der Festungsbau erfolgt seit 1409 durch Herzog Ludwig den Gebarteten; Stadtmauer, Türme, Gräben erhöhen den Verteidigungswert der Stadt. Ihre wichtige Lage bringt ihr vielfache Verwüstung, vom Ende des 13. Jh. an bis nach 1800 sind Stadt und Burg durch kriegerische Auseinandersetzungen stark in Mitleidenschaft gezogen, vor allem im dreißigjährigen Krieg. Der Wiederaufbau erfolgt immer auf ursprünglichem Grundriss. Im Gegensatz zu anderen quadratisch angelegten Planstädten mit zentralem Hauptstraßenkreuz durchzieht in Friedberg eine Hauptstraße (Ludwigstraße) als Durchgangsstraße den Stadtkörper von Osten nach Westen, zweimal rechtwinklig geknickt, am Eintritts- und Austrittspunkt bis 1868 durch Stadttore bezeichnet. Diese nicht wesentlich*

*breite Hauptachse erweitert sich zweimal nach Norden hin zu den Plätzen, auf denen Rathaus und Kirche stehen, wobei die Kirche vom Hauptverkehr zurückgesetzt erscheint, während das Rathaus allseitig frei steht. Von der Hauptstraße zweigen im rechten Winkel mäßig breite und relativ schmale Nebenstraßen ab, streng von Norden nach Süden und in relativ gleichen Abständen parallel zueinander liegend; der Begrenzung durch die Stadtmauer entsprechend enden sie sackgassenartig in schmalen Verbindungsgassen. Schloßstraße und Tal bilden steilabfallend, dann wieder aufsteigend den Zugang zum Schloss. Die intensive Nutzung des durch den Mauergürtel vorgegebenen Terrains zeigt sich in der dichten Grundstücksbebauung, im Aufrissbild in geschlossenen Platz- und Straßenräumen, wobei architektonisch die Dimensionen und Proportionen mittels einer bürgerlich kleinstädtischen Bebauung des 18. und 19. Jh. gewahrt sind. Der wirtschaftlichen Struktur einer durch Handwerk geprägten Stadt entspricht der Typ des höchstens zweigeschossigen Wohn- und Handwerkerhauses, einem schlichten Putzbau mit steilem Giebel- oder Mansarddach und rundbogiger Toreinfahrt. Der Eindruck von Vielfalt entsteht im Straßenbild durch wechselnde Höhenlagen des Terrains, unterschiedliche Firsthöhen, Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit der Häuser. Im Kontrast zu den regelmäßigen geradlinigen Straßenanlagen des Innenstadtbereichs steht die engere, schmalere und kleinteiligere Bebauung entlang der leicht gekrümmten Gassen des inneren Randbereichs der Stadtmauer. Vereinzelt stehen dekorative Bürgerhäuser in der Nähe des Rathauses. Die Stadtmauer ist im Westen und Nordwesten erhalten, ihre Schalentürme sind abgeschrägt und ausgebaut. Entlang der östlichen und südlichen Stadtmauerlinie sind Mauerteile in die Bausubstanz von Schmied- und Wintergasse integriert; Kopfsteinpflaster dominiert als Straßenbelag. Die Schloßstraße ist auf der östlichen Seite in ihrem zum Schlossbereich abfallenden Teil durch eine Reihe schlichter Giebelhäuser des 19. Jh. geschlossen bebaut; der Bereich des Tals außerhalb der Stadtmauer ist weitgehend ungestaltet. In Fernsicht von Westen her zeigt sich am anschaulichsten der bastionsartige Charakter der hochgelegenen, von Mauer und Türmen umgebenen ehem. Festungsstadt, von der das ebenfalls hochgelegene Schloss durch Graben, Wall und Freifläche strategisch getrennt ist.“*

Nordöstlich des Plangebietes im Abstand von ca. 100 m befindet sich das Baudenkmal D-7-71-130-1, mehrere Adressen, *Stadtbefestigung, Mauerzug im Westen und Nordwesten erhalten, z. T. freistehend mit Strebebeylern und Schießscharten, entlang der östlichen und südlichen Befestigungslinie Mauerteile in die Bebauung von Schmied- und Wintergasse einbezogen, Festungsausbau durch Herzog Ludwig III., seit 1409; Befestigungstürme, 15 Türme, zumeist nach der Feldseite halbrund geschlossen, größtenteils in die Wohnhäuser einbezogen und ausgebaut (Friedberger Berg 11, Schmiedgasse 8, 20, 26, Stadtmauer 3, 15, 25, 27, 29, 39, 41, 43, 45, Wintergasse 9, 21 rekonstruierend erneuert).*

Nördlich des Planbereichs im Abstand von ca. 65 m befinden sich das Baudenkmal D-7-71-130-2 Achstraße 25 *„Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.“* sowie weiter nördlich im Abstand von ca. 100 m das Baudenkmal D-7-71-130-105 Unterm Berg 1 *„Bauernhaus, Mansarddachbau, Ende 18. Jh.“*

Nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m ist das Baudenkmal D-7-71-130-22, Friedberger Berg 11, *Ehem. Schmiede, erdgeschossiger Walmdachbau, um 1820/30 zu finden.*

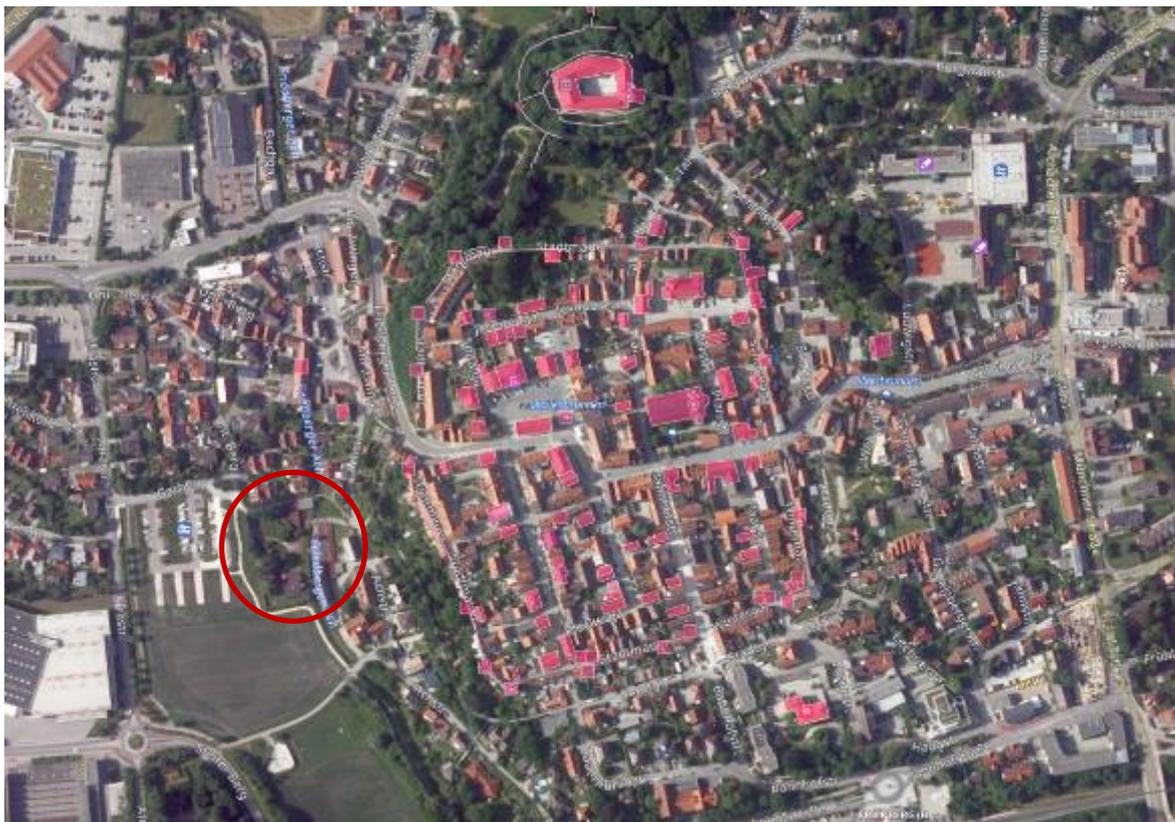


Abb. 11: Darstellung Baudenkmäler mit Plangebiet (roter Kreis), BayernAtlas 2025



Abb. 12: Darstellung Ensembles mit Plangebiet (roter Kreis), BayernAtlas 2025



Abb. 13: Darstellung Bodendenkmäler mit Plangebiet (roter Kreis), BayernAtlas 2025

Zum Schutz des Ensembles und aufgrund der sensiblen Lage werden entsprechend Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 24 Bodenschutz und Altlasten

Zur Beurteilung der Vorbelastung der Fl. Nr. 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg, welche in der jüngeren Vergangenheit einheitlich mit der Fl. Nr. 505 Gem. Friedberg als Teil eines holzbearbeitenden Betriebs genutzt wurde, liegt ein Geotechnischer Bericht der GTA Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 vor, Projekt Nr. 1088.20, der stellenweise bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m kontaminierte Böden feststellt. Eine Hinweisgabe, dass eigentümerseitig auch auf Fl. Nr. 505 Friedberg, dem Kernbereich des früheren Gewerbebetriebs, mit entsprechenden Kontaminationen gerechnet wird, erfolgte gegenüber der Stadt am 15.07.2025.

In den geotechnischen Untersuchungen wurden Auffüllungen aus Sande, Schluffe, Kiese und Ziegelresten in einer Tiefe von bis zu 0,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Diese Auffüllungen weisen in einigen Bereichen erhöhte Schadstoffgehalte auf, die einen Altlastenverdacht begründen. Besonders wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren identifiziert, was potenzielle Risiken für die Umwelt und Gesundheit im Falle einer Bebauung darstellt.

Die nachweislich auf Fl. Nr. 506 vorgefundenen, wie auch die durch den planerischen Vertreter des Eigentümers der Fl. Nr. 505 berichteten Bodenverunreinigungen im Planungsgebiet sind nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde als Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung im Hinblick auf alle Wirkungspfade zu werten und stellen ein Gefahrenpotential für die Nutzung des Gebietes dar.

Eine genaue Abgrenzung der Auffüllungen hat bisher nicht stattgefunden, eine veränderte Zusammensetzung im Verlauf der Auffüllung mit Auswirkungen auf das Grundwasser oder andere Schutzgüter ist ebenfalls nicht auszuschließen.

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.

Es wird daher soweit fachlich erforderlich die Bodensanierung betroffener Böden vorgesehen und festgesetzt, die entsprechend den Ergebnissen der jeweiligen Untersuchungen sowie der gesetzlichen Grundlagen vorzunehmen ist.

Die Auffüllungen sind vollständig zu entfernen, um sicherzustellen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen zurückbleiben. In Fällen, in denen eine vollständige Entfernung der Auffüllungen nicht möglich ist, müssen zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung getroffen werden.

Bevor die Festsetzung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig wird, müssen die nötigen, orientierenden und ggf. sonstigen erforderlichen Untersuchungen/Maßnahmen durchgeführt und es muss festgestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – ggf. im Boden verbleibende Schadstoffe keine Auswirkung auf die geplanten Nutzungen haben.

Die Untersuchungen sollten in Übereinstimmung mit den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit durchgeführt werden, insbesondere durch eine orientierende Untersuchung gemäß § 12 BBodSchV. Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan ist zudem berücksichtigt, dass die Bebauung erst nach einer umfassenden Gefährdungsabschätzung und einer Freigabe durch die Fachbehörden erfolgen kann.

Der Abschlussbericht des Sachverständigen muss von den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Gesundheitsamt Aichach und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Gartenbau) geprüft werden, und die Freigabe für die Baufreigabe ist nur nach positiver Rückmeldung der Fachbehörden möglich.

Der Bebauungsplan kann insoweit vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden, weil sowohl durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wie auch durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen – konkret den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge – sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

## 25 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Es wird empfohlen, neu errichtete Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 26 Flächeninanspruchnahme

### 26.1 Raumordnerische Grundlagen

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

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,

- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

## 26.2 Statistische Grundlagen

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

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

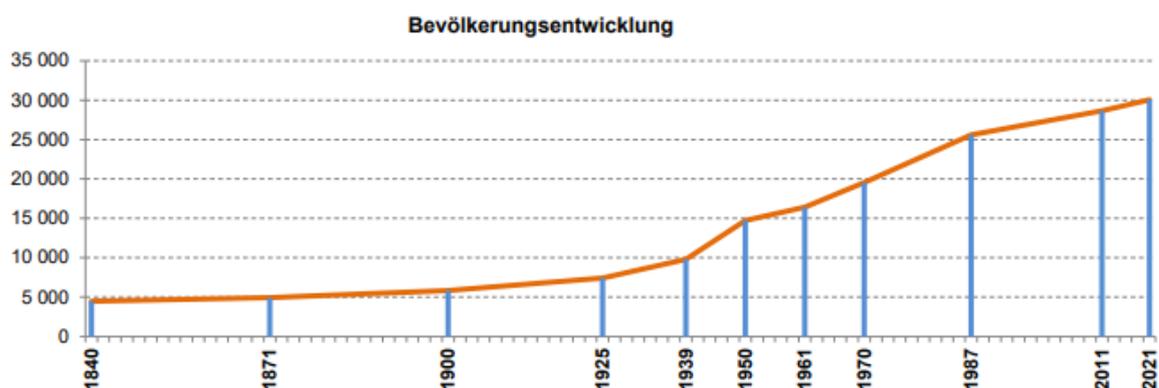


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Friedberg von 1840 bis 2021, Quelle: Statistik kommunal 2022, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

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

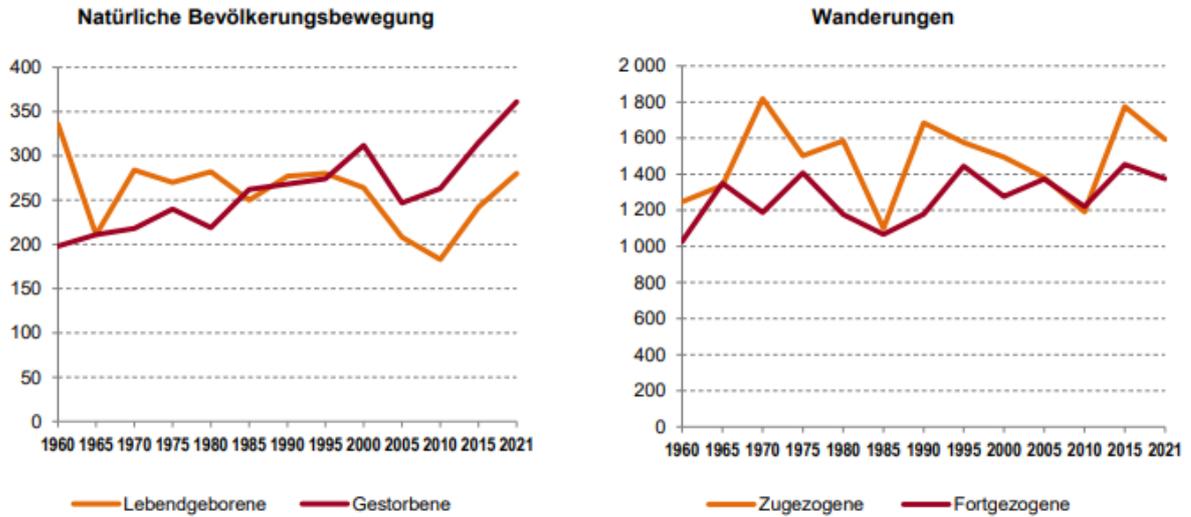


Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung von Friedberg im Zeitraum 1960-2021, Quelle: Statistik kommunal 2022, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

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

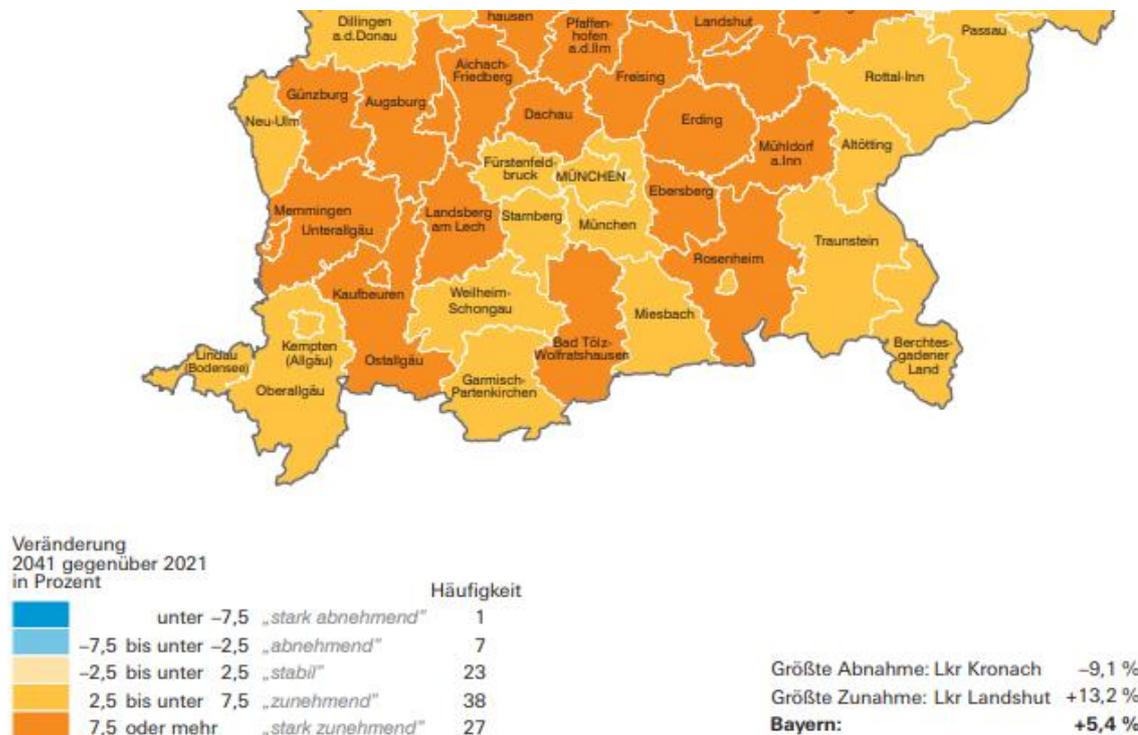


Abb. 16: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß des „Demographiespiegels für Bayern, Stadt Friedberg, Berechnungen bis 2039, Bay. Landesamt für Statistik, Fürth,

2021“ geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme von ca. 4,1 % (Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019) aus. Entsprechend der anzunehmenden Bevölkerungszunahme sind Wohnbauflächen bauleitplanerisch zu sichern, um adäquaten Wohnraum schaffen zu können.

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

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

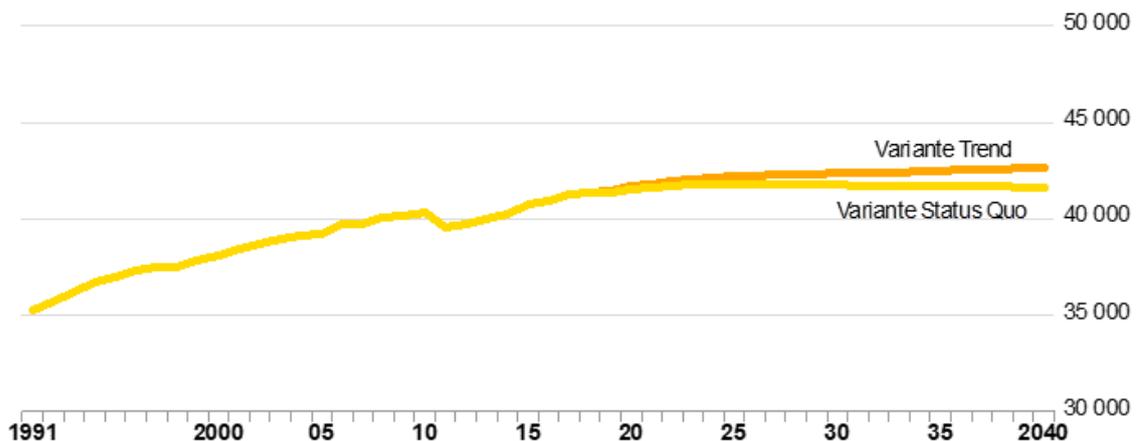
Parallel zur Abnahme der Haushaltsgröße ist seit den 1950er Jahren eine deutliche Zunahme der Wohnraumfläche pro Person zu verzeichnen.

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

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

**Entwicklung der Privathaushalte bis 2040**

Ab 2019 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung  
in 1 000



**Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2040**

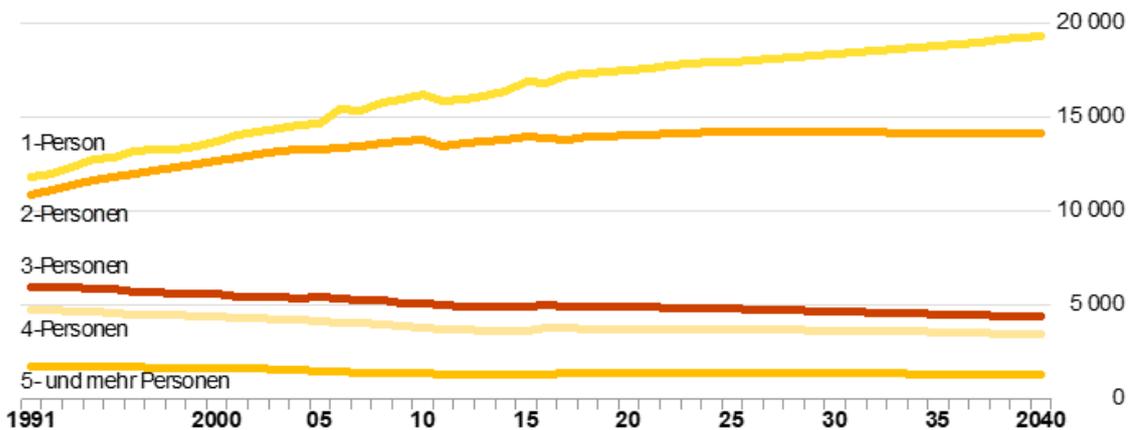
 Ab 2019 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung (Variante Trend)  
 in 1 000


Abb. 17: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020, Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

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

Kennziffer	Wert	Quelle
Bevölkerungszahl (2021)	30.056 Einwohner (EW)	Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS), Statistik Kommunal 2022
Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035	31.000 EW	BLfS, Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Friedberg bis 2039, 2021
Wohneinheiten in Wohn- & Nichtwohngebäuden (2021)	14.239 Wohneinheiten (WE)	Bayerisches Landesamt für Statistik (BLfS), Statistik Kommunal 2022
Belegungsdichte (2021)	2,11 EW / WE	30.056 EW / 14.239 WE
Wohnbaufläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (2021)	615,89 ha	BLfS, GENESIS-Online Datenbank – Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung: Wohnbaufläche: 531,67 ha & Fläche gemischter Nutzung: 168,44 ha / 2=84,22
Auflockerungsbedarf	0,3 %	Landesamt für Umwelt, Flächenmanagement-Datenbank 4.1 – Hilfe und Anwendungshinweise

## 26.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

### Berechnung der Wohnbaubedarfsschätzung

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

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

Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum x aktuelle Belegungsdichte

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

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

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

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

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

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

### Saldo des WE-Bedarfs und Flächenbedarfsermittlung

äußerer Bedarf + innerer Bedarf = Gesamtbedarf an WE

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

Gesamtbedarf / Wohneinheitendichte der Stadt = Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

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

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

Aufgrund der Lage zwischen den im Landesentwicklungsprogramm dargestellten Metropolen Augsburg und München im Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Wohnungsknappheit wird auch durch die Bestimmung der Stadt Friedberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau 2023) verdeutlicht.

## 26.4 Fazit des Flächenbedarfs

Die Stadt Friedberg orientiert sich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der positiven Bevölkerungsentwicklung erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung, mit der Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

Das vorliegende Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,79 ha ist teilweise bereits intensiv baulich genutzt und soll nun entsprechend nachverdichtet und einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Stadt möchte die Fläche nutzen, um dem Siedlungsdruck entsprechend entgegenzuwirken. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante allgemeine Wohngebiet zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 27 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 28 Umweltbericht

### 28.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

## 28.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Friedberger Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf 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 Friedberger Ach sollte nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einen zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Friedberger Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen.

Das beispielhafte Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und dem Verkauf einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Friedberger Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes beispielhaftes Bebauungskonzept erarbeitet, dass der Lage am Fuße der Altstadt Rechnung trägt.

Dieses sieht vor, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstehen. Bei den drei nördlichen Häuser soll eine gemeinsam genutzten Tiefgaragen errichtet werden. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. C.1 und C.6 zu entnehmen.

## 28.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durch BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu erwarten ist, wenn die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

- Bundesnaturschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Es wurden eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR erstellt, Vermeidungsmaßnahmen ermittelt und benannt sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

- Regionalplan der Region Augsburg

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

B V 1.5 (Z): Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

B V 1.5 (Z): Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Bei der Wohngebietsentwicklung handelt es sich größtenteils um eine gewerbliche Branche, da die Schreinerei betriebsbedingt aufgegeben wurde. Durch die sensible Lage am Fuße der Altstadt galt es hier entsprechend eine Nachnutzung zu definieren. Die Stadt strebt hier eine Wohnnutzung an. Diese gegenüber dem Bestand verdichtete Bauweise entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Der Bereich östlich der Friedberger Ach ist überwiegend als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich östlich der Friedberger Ach als Grünfläche dargestellt. Der Bereich westlich der Friedberger Ach wird als Gemischte Baufläche dargestellt, die teilweise mit Gehölzen überstellt ist. Am westlichen Rand der Friedberger Ach wird eine Erhaltung/ Entwicklung von Pufferflächen entlang von Wasserflächen dargestellt.

Die Flächen um das Plangebiet werden wie folgt dargestellt. Im Norden schließen Gemischte Bauflächen an, im Osten werden die Hangflächen als Grünflächen dargestellt, im Süden westlich der Friedberger Ach werden die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt und westlich des Plangebietes befindet sich ein Mischfläche aus Parkplatzfläche und Grünfläche.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Die geplante künftige Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Dennoch werden hier insbesondere Flächen im Innerortsbereich oder im direkten Anschluss zur Förderung verdichteter Wohnnutzungen genutzt, dies entspricht dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung und schont Flächen im Außenbereich.

- Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

- Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

**28.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen****28.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet wird aktuell bereits durch Wohnnutzung mit Hausgärten geprägt. Auch die aufgegebene Schreinerei und weitere Freiflächen prägen das Gesamtgefüge. Eine Wegeverbindung führt am nördlichen Rand zu den bestehenden Straßenflächen des Gerberwegs und der Achstraße und weitere versiegelte Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes.

**28.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen - sowohl die gewerblich genutzten als auch die Wohngebäude - entweder weitergenutzt werden, saniert bzw. umgenutzt oder bei Aufgabe langsam dem Verfall preisgegeben werden. Auch eine ungesteuerte bauliche Entwicklung soweit Innenbereichsflächen vorliegen ist nicht auszuschließen.

Die Grünstrukturen sind gärtnerisch angelegt und entsprechend auch gepflegt. Hier kann es sein, dass die großen Birken mit der Zeit ausfallen und durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Generell ist bei einer Nichtdurchführung der Planung mit keiner nennenswerten, jedenfalls aber keiner sinnhaft städtebaulich gesteuerten Veränderung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

**28.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten,

anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

## **28.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Bestandsaufnahme**

Vor allem der Teilbereich östlich der Friedberger Ach ist durch einen hohen Grad an Versiegelung (Gebäude mit Zufahrten und Stellflächen) gekennzeichnet. Auf der Teilfläche westlich der Friedberger Ach überwiegen unversiegelte Flächen in Form eines Hausgartens im Süden sowie nur unregelmäßig gepflegten Grünflächen um die aufgelassenen Garagen und Schuppen im Norden. Neben diesen Gebäuden befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs ein Wohngebäude. Die beschriebenen Grünflächen weisen einen überwiegend mittelalten Laubbaumbestand auf. Zur Beurteilung des Baumbestandes fand am 19.06.2023 eine Begehung durch einen Baumpfleger statt. Demnach handelt es sich bei den drei Birken um Pionierbäume mit einer geringen Lebensdauer. Diese Bäume zeigen durch ihr Astwerk bereits Anzeichen für ein Ende der Lebensdauer.

Der Lauf der Friedberger Ach ist im Geltungsbereich durchgehend in einem betoniertem Betonbett verlaufend, seine Gewässerstruktur somit vollständig verändert.

Aktuell werden noch die Anwesen Achstraße Nr. 17 und 19a als Wohngebäude genutzt. Ebenso wird eine Hälfte des Geräteschuppens im Norden des Geländes aktuell noch genutzt. Alle weiteren Gebäude und Schuppen sind derzeit aufgelassen oder bereits abgerissen.

Nördlich, außerhalb des Planbereichs, steht auf dem privaten Grundstück Fl.-Nr. 463/6 direkt an der südlichen Grundstücksgrenze eine große erhaltenswerte Eiche, mit einem Stammumfang von 3,8 m und einem Abstand zum Gebäude Gerberweg 13 von ca. 5,75 m.

### **Auswirkungen:**

Bei der Begehung 19.06.2023 wurde festgestellt, dass bei der großen erhaltenswerten Eiche durch einen Kronenschnitt, das Astwerk entsprechend zurückgeschnitten werden kann und damit das südlich geplante Gebäude in einem Abstand von ca. 7 m errichtet werden kann. Ein erster Rückschnitt fand im ersten Quartal 2024 statt. Ein zweiter Rückschnitt ist für den Herbst 2024 geplant. Ein Wurzelsuchgraben zur Lage und Ausdehnung im Abstand von 5,7 m und einer Länge von 3 m wurde angelegt. Dabei wurden fünf Wurzeln mit einem Durchmesser unter fünf Zentimeter angetroffen. Daher können Spundarbeiten mit schwerem Gerät näher am Baum ohne eine Schädigung des Baums nicht durchgeführt werden. Von Seiten des Baumpflegers kann eine Bebauung grundsätzlich erfolgen. Es wird empfohlen, einen Wurzelschutzvorhang möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erstellen. Sollten hierbei weitere, dickere Wurzeln angetroffen werden, kann dabei rechtzeitig ggf. baulich reagiert werden. Die Einbringung des Wurzelschutzvorhanges sind unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

Die Friedberger Ach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft in einem durchgehend betonierten Bett, was die natürliche Gewässerstruktur vollständig verändert hat. Daher stellt die Friedberger Ach keinen hochwertigen Lebensraum dar.

Seitens der PKU GbR wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), vom 25. Au-

gust 2023 durchgeführt. Diese hat durch Expertenbefragung und Geländebegehung Fledermäuse, Gebäudebrüter, Zauneidechse und weitere Arten untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 der Stadt Friedberg bietet aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung potenzielle Habitate für mehrere saP-relevante Arten(gruppen). An erster Stelle sind hier Fledermäuse sowie Gebäudebrüter und allgemein typische Brutvögel des Siedlungsbereichs zu nennen. Außerdem bietet er sich zumindest als Teillebensraum für die Zauneidechse an.*

*Dementsprechend konzentrierten sich die Geländebegehungen auf den aktuell nicht mehr genutzten Gebäudebestand (innen und außen) sowie die Gehölze und ruderalisierten Grünflächen bzw. Kraut-/Staudenfluren. Dabei konnten keine Bruten von Vögeln oder Hinweise auf Quartierstandorte von Fledermäusen beobachtet werden. Die Flugbewegungen einer einzelnen jagenden Fledermaus am Morgen des 25.08. waren eindeutig nicht auf ein mögliches Quartier auf dem Gelände ausgerichtet. Weiterhin wurden keine Zauneidechsen angetroffen.*

*Im Hinblick auf die anstehende Baufeldfreimachung ist daher zu konstatieren, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auf Grundlage der Geländebegehungen und Expertenbefragungen als nicht wahrscheinlich anzusehen ist. Allerdings ist festzuhalten, dass Zeitraum und Anzahl der durchgeführten Begehungen diesbezüglich keine abschließende Aussage zulassen. Hinsichtlich der erforderlichen Gehölzentfernungen sind in jedem Fall die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zu beachten. Da eine Besiedlung der Gebäude zu Beginn der Brutsaison bzw. eine Nutzung durch Fledermäuse jederzeit möglich ist, empfehlen wir eine nochmalige Kontrolle möglichst kurz vor Beginn der Abrissarbeiten.“*

Es sind daher folgende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- **V 2: Abbruch von Gebäuden:** Der Abbruch von bestehenden Gebäuden muss zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Quartierzeit von Fledermäusen, stattfinden. Potenzielle Hangplätze sind mit dem Fernglas, Endoskop, etc. abzusuchen. Potenzielle Lebensräume der Zauneidechse sind auf die Exemplare zu untersuchen. Dies ist von einem Fachbüro durchführen zu lassen. Erst wenn keine dieser Arten vorgefunden werden können, können die Abriss- und Sanierungsarbeiten starten. Falls doch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden werden, dürfen die Bauarbeiten nicht starten. Dann sind weitere Maßnahmen und Abstimmungen mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde notwendig.

Auf die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023 **Anlage 3 zur Begründung** wird verwiesen.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen sind.

## Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

### 28.7.2 Schutzgut Boden / Fläche

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist geologisch dem Donau-Isar-Hügelland im Übergangsbereich zur Lech- Wertach-Ebene zuzuordnen. Es befindet sich nach der digitalen Geologischen Karte von Bayern im Bereich von Auenablagerungen über altholozänen Flussschottern. Die quartären Schotter werden in größeren Tiefen von den Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die in Wechsellagen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen, überlagert.

Die Flächen östlich der Friedberger Ach sind bis auf wenige Ausnahmen nahezu vollständig versiegelt. Geprägt ist das Gebiet östlich der Friedberger Ach von bestehenden Werkstatthallen und den Wohngebäuden Achstraße 17, 19 und 19a.

Die Flächen westlich der Friedberger Ach sind mit Ausnahme von drei Lagerhallen, der Zufahrt zu einem Wohnhaus und eben diesem Wohnhaus relativ gering versiegelt. Im gesamten Gebiet ist in den versiegelten Bereichen davon auszugehen, dass hier die Bodenfunktion nahezu vollständig verloren gegangen ist.

Da es bei diesem Gebiet teilweise um eine Gewerbebrache an der Friedberger Ach handelt ist ein hoher Grundwasserstand sehr wahrscheinlich.

Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten, Kling Consult, erstellt. Dieses hat u.a. auch das Grundwasservorkommen untersucht. Der mittlere Höchstgrundwasserstand liegt zwischen 479,37 m und 480,06 m und damit ca. 2,35 m bis 3,94 m u. GOK.

Darüber hinaus wurde ein geotechnischer Bericht, GTA, erstellt, um mögliche Altlasten und Bodenverunreinigungen zu identifizieren. Es wurden geologische und bodenmechanische sowie bautechnische Klassifizierungen vorgenommen und für erdstatische Berechnungen erforderliche Bodenrechenwerte angegeben.

Des Weiteren wurden die orientierend durchgeführten chemischen Analysen an Proben der angetroffenen Auffüllungen sowie der Aueablagerungen hinsichtlich einer Entsorgung bzw. Wiederverwertung eingestuft und bewertet.

Es bestehen aufgrund der auf den Grundstücken Fl.Nrn. 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg erkundeten schadstoffbelasteten Auffüllungen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung im Hinblick auf alle Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser). Eine Hinweisgabe, dass eigentümerseitig auch auf Fl. Nr. 505 Friedberg, dem Kernbereich des früheren Gewerbebetriebs, mit entsprechenden Kontaminationen gerechnet wird, erfolgte gegenüber der Stadt am 15.07.2025. Eine genaue Abgrenzung der Auffüllungen hat nicht stattgefunden, eine veränderte Zusammensetzung im Verlauf der Auffüllung mit Auswirkungen auf das Grundwasser oder andere Schutzgüter ist ebenfalls nicht auszuschließen.

In den geotechnischen Untersuchungen wurden Auffüllungen aus Sande, Schluffe, Kiese und Ziegelresten in einer Tiefe von bis zu 0,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Diese Auffüllungen weisen in einigen Bereichen erhöhte Schadstoffgehalte auf, die einen Altlastenverdacht begründen. Besonders wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

(PAK) und Benzo(a)pyren identifiziert, was potenzielle Risiken für die Umwelt und Gesundheit im Falle einer Bebauung darstellt.

Nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) muss die Stadt Friedberg auf Anhaltspunkte für Altlasten durch gezielte Untersuchungen reagieren. Die Auffüllungen vollständig zu entfernen, um sicherzustellen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen zurückbleiben. In Fällen, in denen eine vollständige Entfernung der Auffüllungen nicht möglich ist, müssen zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung getroffen werden.

Es sind auf Ebene der detaillierten Erschließung verschiedene Maßnahmen wie eine Altlastenuntersuchung, Sanierungsmaßnahmen, Bodenproben und Beweissicherung und/oder eine Vereinfachte Historische Erkundung durchzuführen.

Alle gutachterlich festgestellten Untersuchungsergebnisse müssen der Stadt Friedberg zur weiteren Abstimmung und zur Klärung der notwendigen Maßnahmen vorgelegt werden. Die Bebauung darf nur nach einer Freigabe durch die Stadt Friedberg (auf Grundlage einer Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, SG 43) erfolgen.

Auf Ziffer C) 24 Bodenschutz und Altlasten sowie den geotechnischen Bericht, GTA, Anlage 8 zur Begründung wird verwiesen.

### **Auswirkungen:**

Im Rahmen der Baumaßnahmen können bislang nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen kommen. Aufgrund der baulichen Anlagen u.a. auch durch die Unterbauung der Flächen mit Tiefgaragen, wird ein Teil der Fläche versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Gebietes), zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zum Ausgleich sowie zum Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser gezielt begrenzt. Beispielsweise bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder Abstellflächen ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig bzw. wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden. Zudem sind nicht überbaute Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Es sind verschiedene Maßnahmen wie z.B. eine Altlastenuntersuchung, Sanierungsmaßnahmen, Bodenproben und Beweissicherung und/oder eine Vereinfachte Historische Erkundung durchzuführen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Dies dient dazu, schädliche Bodenverunreinigung entgegenzuwirken bzw. ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um eine Gefährdung des Menschen vollständig auszuschließen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden: geringe Erheblichkeit

### 28.7.3 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme

Im Bereich des Plangebietes verläuft die Friedberger Ach, die ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Es laufen Verhandlungen über die Grundstücke Fl. Nr. 506/4 und 509/12. Sollte die Stadt Friedberg diese erwerben, wird Sie Mitanlieger und damit auch für den Unterhalt mitverantwortlich. Die Friedberger Ach ist durchgehend in einem betoniertem Betonbett verlaufend und daher seine Gewässerstruktur im Plangebiet vollständig verändert. Die Gewässerunterhaltung ist durch die Ausweisung eines Weges entlang der Friedberger Ach weiterhin möglich.

Südlich, in einer Entfernung von 1,2 km befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Friedberg St. Afra. Durch das Plangebiet wird das Trinkwasserschutzgebiet nicht beeinflusst.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Hochwassergefahrenflächen, da nach dem Pfingsthochwasser 1999 Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen wurden. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entstand damals das Hochwasserschutzkonzept Obere Paar, das eine schrittweise Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Paar vorsah, die sich positiv auf die Hochwassersituation in Friedberg auswirkten. Hierbei sind insbesondere die zwei Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching sowie die Erhöhung und Steuerung der Hochwassermulden in Friedberg zu nennen.

Dennoch kann eine grundsätzliche Gefährdung durch eine Flutung des Geländes im Falle einer Überstauung (Biberbaum, Eisgefahr etc.) oder Undichtigkeiten (Entwurzelung von großen Bäumen, Wühltierbefall etc.) nie vollkommen ausgeschlossen werden, und damit auch nicht, dass Wasser aus der Friedberger Ach austritt und unkontrolliert auf das dann teils bebaute Gelände strömt.

Das Gebiet befindet sich aber nahezu vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

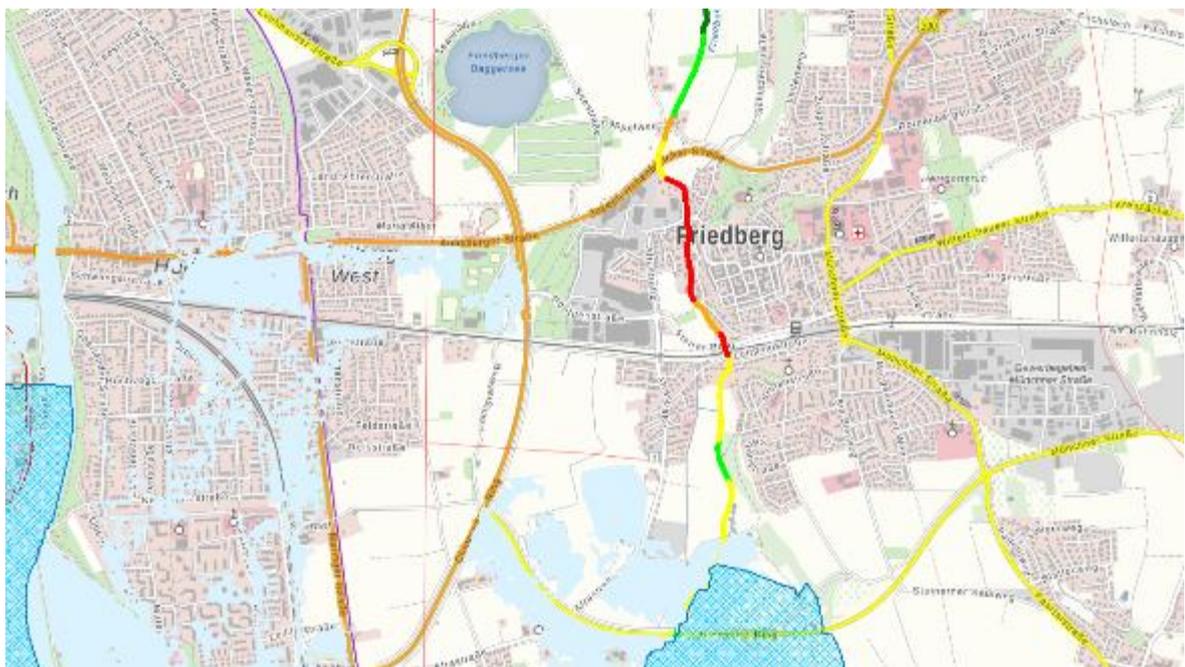


Abb. 18: Trinkwasserschutzgebiete, Gewässerstrukturierungskartierung 2017 und Hochwassergefahrenflächen, Quelle: BayernAtlas 2024

**Auswirkungen:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben gem. Art. 20 BayWG keine Bedenken, wenn durch das Bauvorhaben keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Unterhaltung nicht erschwert wird. Schädliche Gewässerveränderungen sind nicht zu erwarten, wenn beim Bau der tiefer liegenden Geschosse (Tiefgarage) so sorgsam umgegangen wird, dass der Lauf der Friedberger Ach mit seinen Uferwandungen weiterhin standsicher bleibt.

Beim Bau der Tiefgaragen oder Keller ist darauf zu achten, dass diese druckwasserdicht ausgebildet und auch die Öffnungen und Lüftungseinrichtungen so hoch angeordnet sind, dass bei einem unkontrollierten Austreten von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht in die Tiefgarage gelangen können. Die ständigen Wohnebenen in den Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls so hochzulegen oder konstruktiv zu schützen, dass im Falle des Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht geflutet werden. Wegen eines möglichen Rückstaus von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sind die Tiefgaragenzufahrten entsprechend hoch anzuordnen.

Grundwasser

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz wird sichergestellt, dass die Tiefgaragen und Keller druckwasserdicht und hoch genug geplant werden, um bei einem möglichen Austritt von Wasser aus der Friedberger Ach Schäden zu verhindern. Zudem wurde die hydraulische Situation überprüft, um sicherzustellen, dass keine langfristigen negativen Auswirkungen auf das Gewässer und die angrenzende Bebauung entstehen. Auf das Entwässerungskonzept Anlage 10 sowie den Überflutungsnachweis Anlage 11 zur Begründung wird verwiesen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, das die Beeinflussung ermittelt und geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt gegebenenfalls einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Um negative Einflüsse auf das Grundwasser auszuschließen, sollte der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand beauftragen (z. B. hydrogeologisches Gutachten mit Aufstauberechnung nach SCHNEIDER inkl. Reichweitenberechnung). Sollte durch das hydrogeologische Gutachten ein Aufstau bzw. eine Absenkung des Grundwassers von weniger als 10 cm ermittelt werden, kann ggfs. auf ein wasserrechtliches Verfahren zum Einbau des Baukörpers in das Grundwasser verzichtet werden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch oben genanntes Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Wasser: **mittlere** Erheblichkeit

### **28.7.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Gebiet befindet sich am Fuße der Altstadt und damit am Rande zwischen dem höher gelegenen Donau-Isar-Hügelland und dem tiefer liegenden Lechtal.

Südlich befinden sich aktuell, zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie Augsburg-Friedberg-Dasing, noch größere unbebaute Flächen, die aktuell auch landwirtschaftlich genutzt werden. Diese tragen in der Regel dazu bei, einen Luftaustausch im Stadtgebiet zu leisten. Durch die Lage im Lechtal ist diese Wirkung bereits eingeschränkt und wird auch durch die bereits dichten und stark versiegelten Flächen im Westen, Norden und Osten beeinflusst.

#### **Auswirkungen:**

Im östlichen Plangebiet ist mit keiner Verschlechterung oder kleinklimatischen Veränderung zu rechnen, da dies bereits heute stark versiegelt ist. Im westlichen Teilbereich kann es durch die Planung zu kleinklimatischen Veränderungen über einer stärkeren Erwärmung aufgrund deutlich höherer Versiegelung und einer Verringerung der natürlichen Versickerungsfähigkeit kommen. Aufgrund der Größe des Gebietes, welches durch verdichtete Bauweise verändert wird, ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung zu rechnen.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

### **28.7.5 Schutzgut Mensch**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Gebiet ist aktuell bereits vollständig überprägt. Das Gebiet selbst wird aufgrund der Aufgabe der Schreinerei durch Wohnnutzung geprägt. Vorbelastungen durch Emissionen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Im Norden des Plangebietes führt ein Gehweg in die Altstadt. Im Westen und Süden führt ein Geh- und Radweg am Plangebiet vorbei und trennt räumlich die wohnlich genutzten Flächen vom öffentlichen Wohnmobilabstell- und Parkplatz sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Plangebiet erfüllt keine Naherholungszwecke.

#### **Auswirkungen:**

Durch das geplante Vorhaben werden ehemals überwiegend gewerblich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Durch den Erhalt der Wegeverbindung zur Altstadt sowie einer Öffnung der Fläche entlang der Friedberger Ach führt dies zu einer Stärkung der kleinräumigen Wegebeziehungen von der Altstadt entlang der Friedberger Ach in angrenzende Teilräume. Langfristig ist eine Weiterführung des Uferweges entlang der Friedberger Ach in Richtung Norden geplant.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

### **28.7.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist aktuell bereits durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt und befindet sich am Fuße der Friedberger Altstadt. Das Gebiet ist geprägt durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Schreinerei und durch die Gehölzbestände im westlichen Teilbereich.

#### **Auswirkungen:**

Um den erforderlichen gestalterischen Anforderungen im Sinne des Ortsbilds gerecht zu werden, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung, Gebäude- und Wandhöhen sowie den Erhalt bestehender Gehölze und Anforderungen an neu zu pflanzende Gehölze getroffen, um hier dem Orts- und Landschaftsbild im Hinblick auf das Ortsbild und dem Ensemble der Friedberger Altstadt gerecht zu werden.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

### **28.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Östlich der Bebauung entlang der Achstraße befindet sich das Bodendenkmal D-7-7631-0559 Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg sowie weiter hangaufwärts das Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg.

Nordöstlich des Plangebietes im Abstand von ca. 100 m befindet sich das Baudenkmal D-7-71-130-1, mehrere Adressen, *Stadtbefestigung, Mauerzug im Westen und Nordwesten erhalten, z. T. freistehend mit Strebepeilern und Schießscharten, entlang der östlichen und südlichen Befestigungslinie Mauerteile in die Bebauung von Schmied- und Wintergasse einbezogen, Festungsausbau durch Herzog Ludwig III., seit 1409; Befestigungstürme, 15 Türme, zumeist nach der Feldseite halbrund geschlossen, größtenteils in die Wohnhäuser einbezogen und ausgebaut (Friedberger Berg 11, Schmiedgasse 8, 20, 26, Stadtmauer 3, 15, 25, 27, 29, 39, 41, 43, 45, Wintergasse 9, 21 rekonstruierend erneuert).*

Nördlich des Planbereichs im Abstand von ca. 65 m befinden sich das Baudenkmal D-7-71-130-2 Achstraße 25 *„Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.“* sowie weiter nördlich im Abstand von ca. 100 m das Baudenkmal D-7-71-130-105 Unterm Berg 1 *„Bauernhaus, Mansarddachbau, Ende 18. Jh.“*

Nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 m ist das Baudenkmal D-7-71-130-22, Friedberger Berg 11, *Ehem. Schmiede, erdgeschossiger Walmdachbau, um 1820/30 zu finden.*

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

### **Auswirkungen:**

Um den gestalterischen Aspekten ans Ortsbild gerecht zu werden und zum Schutz des Ensembles, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung, Gebäude- und Wandhöhen sowie den Erhalt bestehender Gehölze und Anforderungen an neu zu pflanzende Gehölze getroffen.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

## **28.7.8 Kumulative Auswirkungen**

### **Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)**

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### **Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen**

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## 28.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bisher bereits gewerblich genutzten Gebäuden aber auch von bisher eher gärtnerisch angelegten Grünflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

### 28.8.1 Eingriffsermittlung

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt. Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bisher gering versiegelten Flächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eingriff und Ausgleich sind unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] zu ermitteln.

Für den Planbereich mit ca. 7.913 m<sup>2</sup> besteht bislang kein Bebauungsplan. 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.

Der Teilbereich nach § 34 BauGB mit ca. 6.221 m<sup>2</sup> ist entsprechend nicht auszugleichen.

Der Teilbereich nach § 35 BauGB mit ca. 1.692 m<sup>2</sup> ist entsprechend auszugleichen. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Diese Bilanzierung wurde durch das Büro „Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR“, Augsburg, 20.03.2024 durchgeführt.

Der Ausgangszustand und der Zielzustand sind entsprechend der Abbildungen 19 und 20 dargestellt. Der Eingriff, welcher durch die Überlagerung des Ausgangszustandes mit dem Zielzustand berechnet wird und durch die Eingriffsschwere mit 0, 2 oder 5 Wertpunkten bewertet wurde ist in Abbildung 21 dargestellt.

Die Eingriffsermittlung wurde tabellarisch berechnet und wird in Tabelle 1: *Eingriffsermittlung Bebauungsplan* dargestellt.



Abb. 19: Bestand (Realnutzung gemäß BayKompV) für die Flächen nach § 35 BauGB, PKU, Augsburg, 20.03.2024

# LEGENDE

-  Grenze Geltungsbereich BP 95 Stadt Friedberg
-  Grenze Außenbereich

## Biotopfunktionen

-  **K11** Artenarme Säume und Staudenfluren (4 WP)
-  **Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen**
  - B112 Mesophile Hecke (B112-WH00BK) (10 WP)
  - B141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (5 WP)
  - B142 Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten (3 WP)
  - B312 Einzelbäume / Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (9 WP)
-  **Freiflächen im Siedlungsbereich**
  - P11 Grünanlage ohne Baumbestand (5 WP)
  - P12 Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung (10 WP)
  - P21 Privatgarten, strukturarm (5 WP)
-  **P44** Kleingebäude (0 WP)
-  **Verkehrsfläche**
  - V11 Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, versiegelt (0 WP)
  - V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (0 WP)
  - V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (1 WP)
-  **V51** Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (3 WP)



Abb. 20: Planung (Zielzustand gemäß BayKompV) für die Flächen nach § 35 BauGB, PKU, Augsburg, 20.03.2024

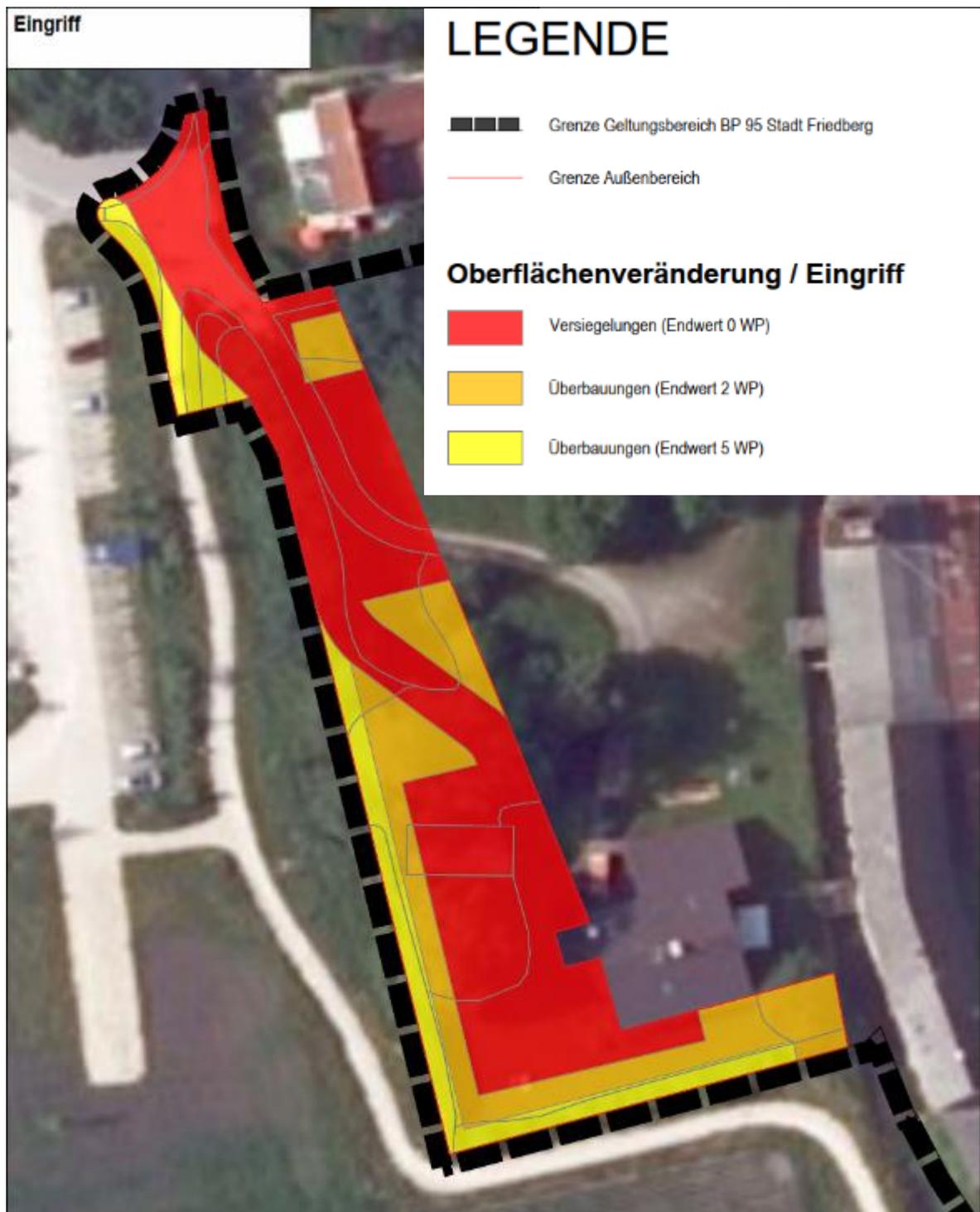


Abb. 21: Darstellung des Eingriffs mit Eingriffsschwere für die Flächen nach § 35 BauGB, PKU, Augsburg, 20.03.2024

Dabei zeigt sich, dass die im Zielzustand versiegelten Flächen mit 0 Wertpunkten bewertet wurden, die Flächen, die entsiegelt und entsprechend den Festsetzungen wasserdurchlässig und als Grünflächen zu gestalten sind mit 2 Wertpunkten und die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen mit bestehenden oder zu pflanzenden Baum-Strauchhecken mit 5 Wertpunkten.

**Tab. 1: Eingriffsermittlung Bebauungsplan**

Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand (WP)	Zielzustand (WP)	Betroffene Fläche m <sup>2</sup>	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Mesophile Gebüsch	B112-WH00BK	10	0	10		100
Mesophile Gebüsch	B112-WH00BK	10	2	23		184
Schnitthecke (überwiegend einheimische Arten)	B141	5	2	10		30
Schnitthecke (überwiegend einheimische Arten)	B141	5	5	60		0
Schnitthecke (überwiegend fremdländische Arten)	B142	3	5	49		-98
Einzelbaum / Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	B312	9	5	20		80
Einzelbaum / Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	B312	9	0	119		1.071
Einzelbaum / Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	B312	9	2	50		350
Grünanlage ohne Baumbestand	P11	5	0	167		835
Grünanlage ohne Baumbestand	P11	5	2	42		126
Privatgarten, strukturarm	P21	5	0	251		1.255
Privatgarten, strukturarm	P21	5	2	121		363
Privatgarten, strukturarm	P21	5	5	15		0
Kleingebäude	P44	0	0	46		0
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	4	0	10		40
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	4	5	11		-11
Grünfläche entlang von Verkehrswegen	V51	3	0	33		99
Grünfläche entlang von Verkehrswegen	V51	3	5	30		-60
Rad-/Fuß-/Wirtschaftsweg, befestigt	V32	1	5	25		-100
Rad-/Fuß-/Wirtschaftsweg, befestigt	V32	1	0	193		193
Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, versiegelt	V11	0	0	10		0
Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, versiegelt	V11	0	5	1		-5
Rad-/Fuß-/Wirtschaftsweg, versiegelt	V31	0	0	4		0
Rad-/Fuß-/Wirtschaftsweg, versiegelt	V31	0	5	1		-5
Kleingebäude	P44	0	2	6		-12
Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung	P12	10	0	221		2.210
Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung	P12	10	2	133		1.064
Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung	P12	10	5	31		155
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.</b>						<b>7.864</b>

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein **Ausgleichsbedarf** in Höhe von ca. **7.864 Wertpunkten (WP)** bereitzustellen.

**28.8.2 Ausgleichsbilanzierung**

Die Betreuung des Ökokontos Nr. 196973 der Stadt Friedberg erfolgt durch das Fachbüro „Stadt-Land-Fritz“. Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung anhand der real verfügbaren Ausgleichsfläche im Bereich der Fl.-Nr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen, erläutert. Die Ökokontofläche verfügt momentan über eine Fläche von 7.857 m<sup>2</sup>.

Berechnung der Fläche nach aktueller Einschätzung

Bei einem aktuellen Entwicklungsstand von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G211) ergibt sich für die Ökokonto-Fläche folgende Berechnung (vgl. Abbildung 22):

- Nach erfolgter Abnahme wird die Ökokonto-Fläche jährlich mit 3 % verzinst (max. bis 10 Jahre bzw. 30 %)
- Der Zinssatz wird dabei nach aktuell erreichtem Zwischenstand berechnet
- Aktuelle Verzinsung: 7.857 m<sup>2</sup> \* 3 WP \* 0,3 = 7.071 WP (G211)

Bilanzierung der Ausgleichsfläche <b>nach aktueller Einschätzung</b> für das Schutzgut									
Arten und Lebensräume in Wertpunkten									
Zielzustands-Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Maßnahme der ökologischen Aufwertung		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Aufwertung in WP	Kompensationsumfang in WP
Nr. 2	G11	Intensivgrünland	3	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	7.857	3	23.571
Summe Kompensationsumfang der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten									23.571

Abb. 22: Aktuell erreichter Zwischenstand Ökokonto Nr. 196973, Quelle Büro „Stadt-Land-Fritz“ 2024

Berechnung der Fläche gemäß Zielzustand (vgl. Abbildung 23)

- Artenreiches, extensiv genutztes Grünland (Glatthaferwiese) als Gebiet mittlerer Bedeutung/Wertklasse: oberer Wert; entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp G212 gemäß der Biotopwertliste nach BayKompV (LfU 2014)
- Berechnung zum Zielzustand des Ökokontos: 7.857 m<sup>2</sup> \* 5 WP = 39.285 WP

Bilanzierung der Ausgleichsfläche <b>nach geplante Zielzustand</b> für das Schutzgut									
Arten und Lebensräume in Wertpunkten									
Zielzustands-Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Maßnahme der ökologischen Aufwertung		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Aufwertung in WP	Kompensationsumfang in WP
Nr. 1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	7.857	5	39.285
Summe Kompensationsumfang der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten									39.285

Abb. 23: Zielzustand Ökokonto Nr. 196973, Quelle Büro „Stadt-Land-Fritz“ 2024

Die Wertigkeit einer Ökokonto-Fläche errechnet sich aus der Summe von der Wertigkeit der real verfügbaren Fläche gemäß Zielzustand (39.285 WP, aus Berechnung:  $7.857 \text{ m}^2 \cdot 5 \text{ WP}$ ) und der Verzinsung gemäß aktuell erreichtem Zwischenstand ( $7.071 \text{ WP}$ , aus Berechnung:  $7.857 \text{ m}^2 \cdot 3 \text{ WP} \cdot 0,3$ ).

Somit beträgt die derzeit anzusetzende Wertigkeit des städtischen Ökokontos mit Verzinsung nach aktuell erreichtem Zwischenstand  $46.356 \text{ WP}$  (aus Berechnung:  $39.285 \text{ WP} + 7.071 \text{ WP}$ ). Das entspricht einer Wertigkeit von  $5,9 \text{ WP/m}^2$  (aus Berechnung:  $46.356 \text{ WP} / 7.857 \text{ m}^2$ ).

### Vorgesehene Abbuchung

Von der verbleibenden Ökokonto-Fläche können  $7.864 \text{ Wertpunkte}$  für den Eingriff des Bebauungsplans Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach“ in Friedberg abgebucht werden.

Bei dem aktuellen Zustand der Fläche (Biotop-/Nutzungstyp G211) entspricht dies einer Ausgleichsfläche von  **$1.332 \text{ m}^2$**  (aus Berechnung:  $7.864 \text{ WP} / 5,9 \text{ WP/m}^2$ ).

### 28.8.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen</li> <li>- Schutz von bestehenden Gehölzen</li> <li>- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.</li> <li>- V 2: Abbruch von Gebäuden: Der Abbruch von bestehenden Gebäuden muss zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Quartierzeit von Fledermäusen, stattfinden. Potenzielle Hangplätze sind mit dem Fernglas, Endoskop, etc. abzusuchen. Potenzielle Lebensräume der Zauneidechse sind auf die Exemplare zu untersuchen. Dies ist von einem Fachbüro durchführen zu lassen. Erst wenn keine dieser Arten vorgefunden werden können, können die Abriss- und Sanierungsarbeiten starten. Falls doch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden werden, dürfen die Bauarbeiten nicht starten. Dann sind weitere Maßnahmen und Abstimmungen mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde notwendig.</li> </ul>
Boden / Fläche / Wasser	- Vorgaben zur Versiegelung und Versickerung
Klima und Luft	- Zulässigkeit von Photovoltaik und Solarthermie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben zur Be- und Eingrünung</li> <li>- Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen</li> <li>- Verbesserung des Wegenetzes</li> </ul>
Sach- und Kulturgüter	- Hinweise zum Denkmalschutz

## 28.9 Planungsalternativen

Die Stadt hat im Zuge der Planaufstellung verschiedene Planungsalternativen betrachtet.

Das Planungskonzept aus dem Jahr 2017 sah für den westlichen Bereich der Friedberger Ach zwei Geschosswohnungsbauten mit Flachdach, drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Penthouse im 4. Obergeschoss vor. Östlich der Friedberger Ach wurde der Abriss der Schreinerei und eine Neubebauung mit vier später fünf Kettenhäusern geplant.

Die aktuelle beispielhafte Planung sieht folgendes vor: Schaffung einer nachverdichteten Wohnnutzung. Im westlichen Bereich sollen hier fünf jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei den drei nördlichen Häuser soll eine gemeinsam genutzte Tiefgarage errichtet werden. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser in Form eines Reihenhauses entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Im Vergleich dieser beiden Konzeptionen kann festgestellt werden, dass die unter Kapitel 25.7 des Umweltberichts genannten Umweltauswirkungen durch das aktuelle beispielhafte Konzept besser berücksichtigt werden konnten.

Das beispielhafte Konzept sieht eine kleinteiligere Gliederung des Gebietes vor, wodurch sich die Bebauung besser in das Ortsbild einfügt. Darüber hinaus werden weniger Flächen für die Feuerwehr und Tiefgarage benötigt und damit der Flächenversiegelung entgegen gewirkt.

Allgemein bietet sich die Lage am Ortsrand und durch die bereits bestehende Bebauung an, diese entsprechend zu ordnen, neu zu gliedern sowie nachzuverdichten.

## 28.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

## 28.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)
- Regionalplan der Region Augsburg (RP)
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023
- Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr), BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 2. Überarbeitung vom 31. Oktober 2024
- Protokoll Baumbegehung, PGA, 19. Juni 2023
- Hydrogeologisches Gutachten „Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg“, Kling Consult, 2. Überarbeitung vom 9. Oktober 2024
- Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Fl.-Nr. 506 u. 507/2 Gemarkung Friedberg westlich des Achstraße, südöstlich des Gerberwegs – Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 27. Juli 2020, Projekt-Nr. 1088.20.
- Bebauungsplan für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg – Verkehrstechnische Untersuchung, MODUS CONSULT ULM GmbH, Ulm vom 30. Juni 2025
- Entwässerungskonzept, Kling Consult, 21. Januar 2024
- Überflutungsnachweis, Kling Consult, 20. Januar 2024
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

## 28.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Friedberg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaß-

nahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

### 28.13 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Friedberger Ach wurde im November 2017 in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Friedberger Ach vorgestellt. Ziel der Überlegungen war einerseits die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf 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.

Das beispielhafte Planungskonzept sieht vor, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entstehen. Bei den drei nördlichen Häuser soll eine gemeinsam genutzten Tiefgaragen entstehen. Im östlichen Teilbereich soll entlang der Friedberger Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und entlang der Friedberger Ach ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Diese werden aufgrund der Hanglage zur Friedberger Ach dreigeschossig, zur Altstadt als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

## 29 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 7.913 m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohnbauflächen	ca. 6.253 m <sup>2</sup>	ca. 79 %
davon öffentliche Verkehrserschließung	ca. 1.122 m <sup>2</sup>	ca. 14 %
davon öffentliche Grünflächen	ca. 230 m <sup>2</sup>	ca. 3 %
davon öffentliche Wasserflächen	ca. 309 m <sup>2</sup>	ca. 4 %
<hr/>		
Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Ausgleich	ca. 1.332 m <sup>2</sup>	100 %

## 30 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aichach
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- 4 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV)
- 5 Bayerischer Bauernverband, Augsburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bauleitplanung
- 7 Bayernets GmbH
- 8 Bund Naturschutz in Bayern e. V. OG Friedberg
- 9 Bund Naturschutz in Bayern e. V. KG Aichach-Friedberg
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- 11 Gemeinde Affing
- 12 Gemeinde Dasing
- 13 Gemeinde Kissing
- 14 Gemeinde Ried
- 15 IHK Schwaben
- 16 Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung
- 17 Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt
- 18 Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat
- 19 LBV Aichach-Friedberg
- 20 LEW Verteilnetz
- 21 Markt Mering
- 22 Polizeiinspektion Friedberg
- 23 Regierung von Schwaben
- 24 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 25 Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt
- 26 Stadtwerke Augsburg GmbH
- 27 Stadtwerke Friedberg
- 28 Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG
- 29 Telefonica O2 Germany GmbH & Co. OHG
- 30 Vodafone Kabel Deutschland
- 31 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

**31 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 25. September 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 25. September 2025
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 25. September 2025

**32 Anlagen**

- Anlage 1 Besonnungsstudie Haus A/B, PGA, 12. Februar 2024
- Anlage 2 **Belichtungsstudie** Haus F/G1, Architekturbüro Wolfgang Rockelmann, 14. August 2024
- Anlage 3 Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023
- Anlage 4 Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 2. Überarbeitung vom 31. Oktober 2024
- Anlage 5 Protokoll Baumbegehung, PGA, 19. Juni 2023
- Anlage 6 Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens, MK-Dienstleistungen, 21. August 2023
- Anlage 7 Hydrogeologisches Gutachten „Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg“, Kling Consult, 2. Überarbeitung vom 9. Oktober 2024
- Anlage 8 Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Fl.-Nr. 506 u. 507/2 Gemarkung Friedberg westlich des Achstraße, südöstlich des Gerberwegs – Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 27. Juli 2020, Projekt-Nr. 1088.20.**
- Anlage 9 Bebauungsplan für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg – Verkehrstechnische Untersuchung, MODUS CONSULT ULM GmbH, Ulm vom 30. Juni 2025**
- Anlage 10 Entwässerungskonzept, Kling Consult, 21. Januar 2024
- Anlage 11 Überflutungsnachweis, Kling Consult, 20. Januar 2024

**33 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 25. September 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Stephan Richter

*Stadt Friedberg, den .....*

*.....  
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister*