

Bekanntmachung

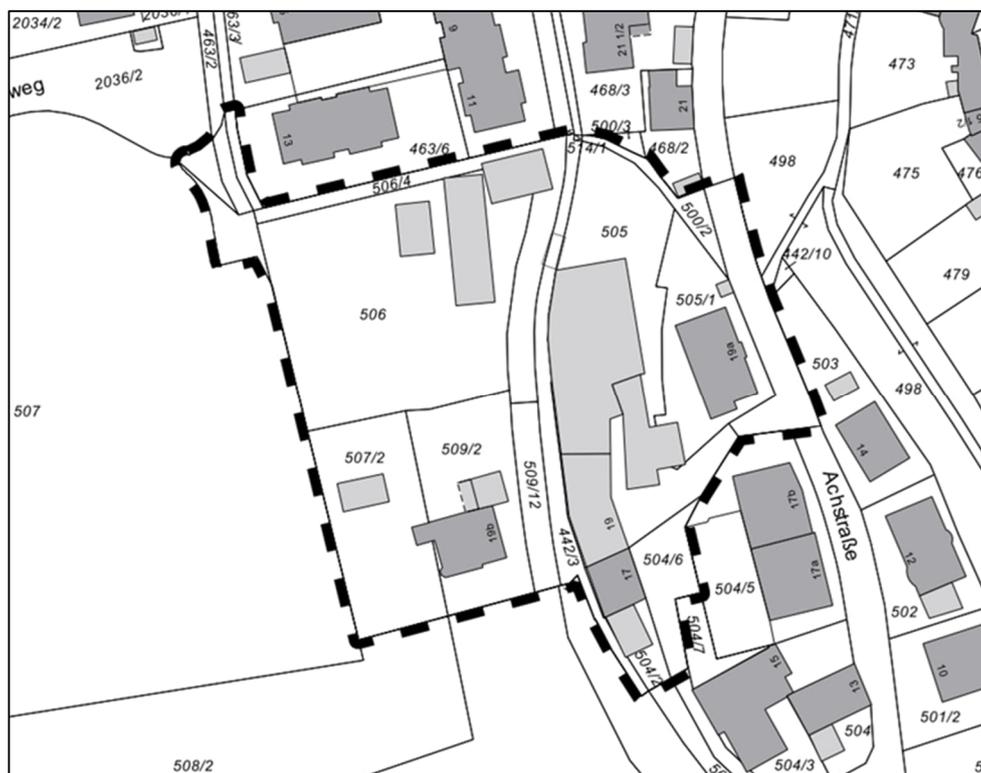
Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg

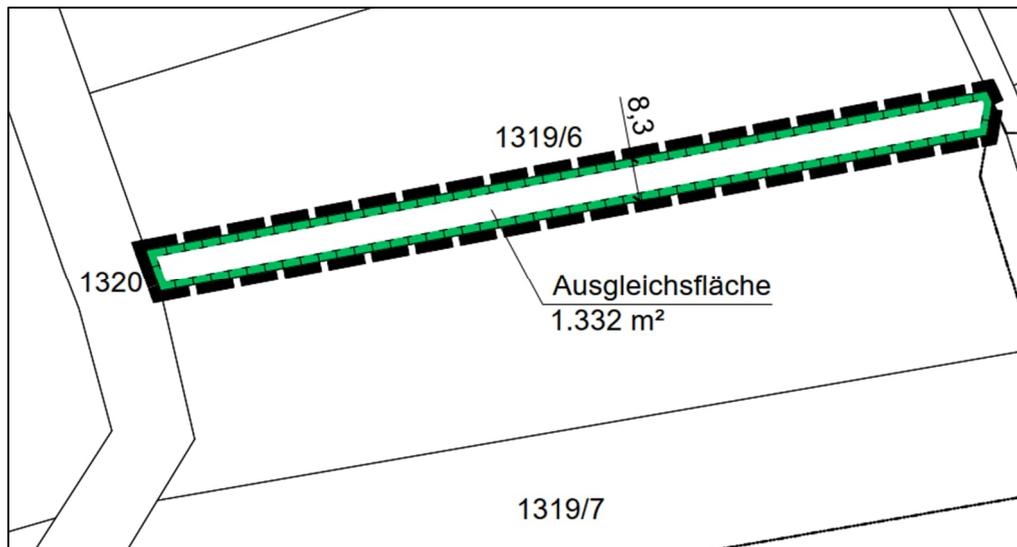
- Billigung des überarbeiteten Entwurfs sowie verkürzte und beschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB -

In seiner Sitzung am 25.09.2025 hat der Stadtrat der Stadt Friedberg den überarbeiteten Entwurf zum Bauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg in der Fassung vom 25.09.2025 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.09.2025 gebilligt und die verkürzte sowie auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (maßstabslos) mit gestrichelter Linie stark schwarz umrandet dargestellt und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2036/2 (TF), 463/2 (TF), 463/3 (TF), 506, 506/4, 507 (TF), 507/2, 509/2, 509/12, 514/1 (TF), 442/3 (TF), 500/2, 505, 505/1, 504/2, 504/6, 442/2 (TF) der Gemarkung Friedberg.



Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1319/6 der Gemarkung Rederzhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche ist im folgenden Lageplan (maßstabslos) mit gestrichelter Linie stark schwarz umrandet dargestellt.



Ziel des Verfahrens ist die Nachnutzung des ehemaligen Schreinereigeländes zur Schaffung von Wohnbauflächen und Nachverdichtung in Friedberg.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 in Friedberg in der Fassung vom 25.09.2025 - bestehend aus Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen (Besonnungsstudie Haus A/B vom 12.02.2024, Besonnungsstudie Haus F/G1 vom 14.08.2024, Artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 25.08.2023, Protokoll Baumbegehung vom 19.06.2023, Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens vom 21.08.2023, Immissionsgutachten vom 31.10.2024, Geotechnischer Bericht vom 27.07.2020, Hydrogeologisches Gutachten vom 09.10.2024, Überflutungsnachweis vom 20.01.2025, Entwässerungskonzept vom 21.01.2025, Verkehrstechnische Untersuchung vom 30.06.2025) und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom

30. September bis einschließlich 14. Oktober 2025

im Internet veröffentlicht

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

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

und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

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

→ **Gemeindename: Friedberg** → laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

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

Neben der Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg, Marienplatz 5 (Erdgeschoss, gegenüber Büro 0.07) während den nachstehenden Zeiten zur Einsichtnahme ausgelegt: Montag und Dienstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; gesetzliche Feiertage ausgenommen. Bitte beachten Sie, dass die Verwaltungsgebäude für den Publikumsverkehr weitestgehend geschlossen sind. Wir bitten Sie daher nach Möglichkeit vorab einen Termin zu vereinbaren (0821/6002-323; stadtplanung@friedberg.de) oder am Haupteingang zu klingeln.

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

- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch das Büro PKU – Partner für Kommunal- und Umweltplanungen vom 25.08.2023 -> Untersuchung der saP-relevanten Arten im Umfeld des Plangebietes. -> Untersuchung der Themen: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz)
- Bestandsaufnahme und Beurteilung vorhandener, geplant zu erhaltenden Gehölze (Bestandseiche an der nördlichen Grundstücksgrenze) durch das Büro PGA Architektur vom 19.06.2023 -> Untersuchung der Themen: Pflanzen und biologische Vielfalt
- Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens durch das Büro MK-Dienstleistungen vom 21.08.2023 -> Untersuchung der Themen: Pflanzen und biologische Vielfalt
- Untersuchung der der schalltechnischen Belange durch das Büro Bekon vom 31.10.2024 -> Untersuchung der Themen: Immissionsschutz, Schallschutz
- Untersuchung der geologischen Belange durch das Büro GTA Geotechnik Augsburg vom 27.07.2020 -> Untersuchung der Themen: Boden, Bodenschutz, Altlasten
- Untersuchung der Belange des Grundwassers durch das Büro Kling Consult vom 09.10.2024 -> Untersuchung der Themen: Boden, Wasser, Sickerfähigkeit
- Untersuchungen der Belange des Niederschlagswassers durch das Büro Kling Consult vom 20.01.2025 und vom 21.01.2025 -> Untersuchung der Themen: Wasser, Hochwasservorsorge, Hochwasserschutz
- Untersuchung verkehrstechnischer Belange durch das Büro Modus Consult Ulm GmbH vom 30.06.2025 -> Untersuchung der Themen: Verkehr, Mensch
- Untersuchung baurechtlicher Belange (Wohnqualität; Nachbarschutz, Abstandsflächen) durch das Büro PGA vom 12.02.2024 und das Architekturbüro Wolfgang Rockelmann vom 14.08.2024 -> Untersuchung der Themen: Mensch
- Begründung mit Umweltbericht durch das Büro Kling Consult in der Fassung vom 28.01.2025 -> Untersuchung der Themen: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter, Planungsalternativen, Bodennutzung, Schutzgebiete, Erschließung,

Flächenverbrauch, Flächeninanspruchnahme, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Naturschutz

- Stellungnahmen des Landratsamtes Aichach-Friedberg -> zu den Themen: Bodennutzung, Wasserrecht, Naturschutz, Landschaftsbild-Schutz, Immissionsschutz, Schallschutz, Bodenschutz, Altlasten, Recht
- Stellungnahmen der Regierung von Schwaben -> zu den Themen: Siedlungsentwicklung, Flächeninanspruchnahme bzw. Ausweisung, Flächenverbrauch, Innenentwicklung, Flächenpotentiale, Flächenschonung, Flächenbedarf
- Stellungnahme des Stadtplanungsamtes Augsburg -> zu den Themen: Friedberger Ach/potentieller Fließweg mit starkem Abfluss; Starkregen; Niederschlagsmanagement
- Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft, Altlasten
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege -> zu den Themen: Denkmalschutz; Bodendenkmalpflege; Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Einwendungen der Gemeinde Kissing -> zu den Themen: Hochwasserschutz; Hochwasservorsorge; Überflutungen; Grundwasser; Wasserwirtschaft
- Stellungnahmen der Abteilung Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft
- Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 24.07.2024 -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Gewässer, Starkregen, Überflutungen, Grundwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wasserwirtschaft
- Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 19.07.2024 -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Überflutungen, Grundwasser
- Einwendungen aus der Öffentlichkeit -> zu den Themen: Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Überflutungen, Erschließung, Verkehr, Immissionsschutz, Schallschutz

Parallel mit der öffentlichen Auslegung findet die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund des § 4a Abs. 2 BauGB statt.

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

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

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

Friedberg, den 26.09.2025

Gez.
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister