



## Beschluss

Amt:	Bauamt	Beschluss-Nr.:
------	--------	----------------

Beratungsfolge	Termin	
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2026	
Stadtrat		

**Vollzug des Baugesetzbuches; - BauGB-;  
Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg**

**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg beschlossen. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 beschlossen.

Im Folgenden sollen die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Am Entwurf des Bebauungsplans wurden dazu die folgenden wesentlichen Änderungen durchgeführt:

- Bei der Art der Nutzung wird als Zweckbestimmung des Sondergebiets anstelle „landwirtschaftlicher Mühlenbetrieb“ die Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ festgesetzt, um die tatsächlich geplante Nutzung mit Agrar- und Mühlenanlagen, Ladennutzung, Lagergebäuden, Bürogebäuden und Nebenanlagen zu ermöglichen.
- Die Mühlenanlage wird auf eine Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen am Tag begrenzt, da der Betrieb ansonsten der



Industrieemissionsrichtlinie unterliegen würde.

- Für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden aus immissionsschutzfachlichen Gründen maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt. Überschreitungen und andere Düngemittel sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die im Vorentwurf zugelassenen „Nutzung als Ladenfläche“ wird auf eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> beschränkt, um die nicht gewünschte Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels zu verhindern.
- Punktuell müssen die Anlagen mit Kellerräumen, zum Beispiel zur technischen Ausstattung, errichtet werden. Für diese punktuelle Unterkellerung und sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wird festgesetzt, dass diese wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen oder die Nutzung entsprechend anzupassen ist, um diese Gebäudeteile im Hochwasserfall zu sichern.
- Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild Richtung Lechleite / Ach hin, wird im SO3 die Höhe der Bebauung auf 15m beschränkt, dies entspricht der Wuchshöhe der bestehenden Baumhecke.
- Die Ausgleichsfläche wurde als separater Geltungsbereich aufgenommen. Somit umfasst der Bebauungsplan jetzt zwei Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich 1 umfasst das Betriebsgelände, der Geltungsbereich 2 umfasst die zugehörige Ausgleichsfläche.
- Zusätzlich ist der angrenzende Bereich der Afrastraße als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans aufgenommen, um alle Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan sicherzustellen.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

### **Privatpersonen:**

Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **Die nachfolgenden Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme eingereicht:**

Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutz / Abfallrecht  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Kommunale Abfallwirtschaft  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat  
Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Landesbund für Vogelschutz  
Bayerischer Müllerbund e.V.



## **Folgende Stellungnahmen gingen ohne Anregungen ein:**

Stadt Friedberg, Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung	17.09.2021
Kreisheimatpflege	20.09.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten	09.09.2021
Industrie- und Handelskammer	16.09.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	20.09.2021
Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	15.09.2021
Deutsche Telekom AG	24.09.2021
Kreishandwerkerschaft Augsburg / HWK Schwaben	15.09.2021
Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht	26.08.2021
Bayerischer Bauernverband	14.09.2021
Uniper Kraftwerke GmbH	20.09.2021
bayernets GmbH	17.08.2021
Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt	06.09.2021
Gemeinde Kissing	17.09.2021

## **Folgende Träger brachten Anregungen vor:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung	14.09.2021
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz	14.09.2021
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht	14.09.2021
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutzbehörde	14.09.2021
5. Stadt Friedberg, Stadtwerke Friedberg	20.08.2021
6. Freiwillige Feuerwehr Friedberg	24.08.2021
7. Lokale Agenda Friedberg – Arbeitskreis Umwelt + Natur	16.08.2021
8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	16.09.2021
9. Regierung von Schwaben	17.09.2021
10. Regionaler Planungsverband Augsburg	17.09.2021
11. Lechwerke AG (LEW)	16.09.2021
12. Polizeiinspektion Friedberg	18.08.2021
13. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH	30.08.2021
14. Bund Naturschutz, OG Friedberg	16.09.2021



- Behandlung der eingegangenen Stellungnahme während der Behördenbeteiligung:

## 1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung

14.09.2021

### Anregungen:

Der Bauleitplan soll als qualifizierter Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a. die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen erfolgen i.d.R. auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und müssen sich auf die Verkehrsflächen beziehen, die zur ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks erforderlich sind.

Dies erscheint für den vorliegenden Bebauungsplan fraglich, nachdem lediglich die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie und Zufahrt erfolgt. Es ist weder die innere Erschließung des Sondergebiets noch die äußerliche Erschließung (Afrastraße) zeichnerisch festgesetzt. Wir empfehlen, dies zu ergänzen.

### Abwägung:

Da der Bebauungsplan die langfristige Betriebsentwicklung auf dem Gelände sichern soll und sich betriebliche Prozesse und Vorschriften immer wieder ändern können, ist es im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, die innere Erschließung des Sondergebiets Mühlenbetrieb zeichnerisch festzusetzen. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Afrastraße, die nun als öffentliche Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich 1 einbezogen wird. Durch die zeichnerische Festsetzung der Afrastraße, der Straßenbegrenzungslinie und Zufahrten kann eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks sichergestellt werden.

### Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird die direkt angrenzende Afrastraße als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich 1 einbezogen und entsprechend in der Planzeichnung, in den Festsetzungen und der Begründung aufgenommen.

### Beschluss des Ausschusses:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>
-----------------------------



## 2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz

14.09.2021

### **Anregungen:**

#### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Rechtsgrundlagen: DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm

- Konflikt (Lärm) Gewerbe – Naherholung: Zu hohe Lärmkontingente für Naherholung ausgewiesen (z.B. westlich der Afrastraße an den Afraseen); weitere Bezugsimmissionsorte an den städtebaulich gewünschten Naherholungsbereichen festsetzen.
- Konflikt vorhandene Nutzung zu vorgesehener Art der baulichen Nutzung: Es besteht im westlichen Bereich ein Pflanzenschutzmittel- und ein Düngemittellager. Diese Nutzungen sind in den Festsetzungen nicht aufgelistet.
- Unstimmigkeit zwischen der Lage der Lärmkontingente im Bebauungsplan und in der schalltechnischen Untersuchung.

#### Möglichkeiten der Überwindung:

Naherholung: Reduzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im westlichen Bereich, Definition von Bereichen mit eingeschränkten Fahrzeiten (z.B. nicht am Wochenende, nicht in der Nacht, nicht nördliche Einfahrt); zusätzliche Bezugsimmissionsorte setzen, auf welche man sich bei der Baugenehmigung dann beziehen kann.

Art der baulichen Nutzung: Sollte für Pflanzenschutz- und Düngemittellagerung erweitert werden, ggf. mit Obergrenze für die gelagerten Mengen oder Arten der Düngemittel. Die Mühlenleistung (<300 t/Tag) und ggf. auch die Freilagerung von Schüttgütern sollten geregelt werden.

Abstimmung Planzeichnung mit schalltechnischer Untersuchung: Perlschnur SO 1 und 2 und Lärmkontingente der Untersuchung müssen übereinstimmen.

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

##### Naherholung:

Es bestehen in unmittelbarer Nähe der geplanten Sonderbaufläche diverse Flächen, welche für die Naherholung der Friedberger Bürger dienen. Je nach Abwägung der Stadt Friedberg sind diese Flächen von Lärmeinwirkungen entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu schützen.

Wünschenswert ist aus immissionsfachlicher Sicht ein Zielwert von 55 dB(A), der für allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen angewandt wird. Als Maximalwert sollten 60 dB(A) nicht überschritten werden (Mischgebietswert).

Die geplanten flächenbezogenen Schalleistungspegel liegen derzeit so hoch, dass westlich an den Afraseen eine Überschreitung von 60 dB(A) zu erwarten ist. Spitzenpegel können noch deutlich darüber liegen, weshalb die Erholungsfunktion in diesen Bereichen deutlich eingeschränkt wird. Bezugsimmissionsorte sichern die schützenswerten Bereiche künftig ab. Wenn ein 24-Stunden-Betrieb an 7 Tagen die Woche ermöglicht werden soll, sollten gegebenenfalls Festsetzungen zur Nachtzeit und zum Wochenende (noch höherer Erholungswunsch der Bevölkerung) getroffen werden.

##### Bauliche Nutzung:

Da es sich bei Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln häufig um Gefahrenstoffe handelt, wäre eine maximale Obergrenze für die gelagerten Mengen zu bedenken. Je nach Art und Lagermengen können diese Produkte aufgrund ihrer potentiellen Gefahren



genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sein und auch der Störfallverordnung unterliegen. Mühlen mit einer Produktionsleistung von über 300 t am Tag unterliegen zudem der Industrieemissionsrichtlinie.

Keine Angaben enthält der BP, ob das Schütten und Umschlagen von losen Schüttgütern (Getreide/Kleie/Dünger) auch auf den Freiflächen zulässig ist oder nicht, und wenn ja, mit welchen Schütthöhen und -mengen.

### Kontingentflächen im BLP nicht in Übereinstimmung mit der schalltechnischen Untersuchung:

Derzeit liegt im Bebauungsplan die Perlschnur zwischen SO 1 und SO 2 anders als in der schalltechnischen Untersuchung die Lärmkontingente angenommen wurden. Die schalltechnische Untersuchung (oder die Planzeichnung) sind entsprechend anzupassen.

### Ausschöpfung des gesamten Lärmkontingents:

Die festgesetzten Lärmkontingente schöpfen in der Summe mit den beiden nordwestlichen Betrieben die zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet aus. Durch diese Festsetzung bleibt für die zwischen Wohngebiet/ Kindergarten und BP 98 verbleibende Fläche keine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit mehr bestehen. Es wird empfohlen, ein Lärmkontingent vorzuhalten (Darstellung in der schalltechnischen Untersuchung, welches Kontingent noch möglich ist).

### Lenkung des Lieferverkehrs:

Immissionsschutzfachlich fehlt eine straßenverkehrsrechtliche Vorgabe, wie der An- und Ablieferverkehr durch Lkw und Traktoren möglichst vollständig über die Südtangente gelenkt werden kann.

### **Abwägung:**

#### Zum Punkt „Konflikt (Lärm) Gewerbe – Naherholung“

Da sich zwischenzeitlich die Planunterlagen und auch die Rahmenbedingungen bezüglich der schalltechnischen Vorgaben und Untersuchung geändert haben, wurde ein neues schalltechnisches Gutachten (Nr. 9375.1/2026-RK) vom Büro Kottermair GmbH am 09.03.2026 erstellt.

Die Lärmkontingente wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgesetzt, dass genau die gleichen Immissionswerte zulässig sein werden wie bereits jetzt, aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind. Es findet also keine Erhöhung der zulässigen Immissionswerte statt. Eine Reduzierung der festgesetzten Lärmkontingente würde daher zu einer widersprüchlichen Regulationssituation führen, da die zukünftig zulässigen Lärmkontingente dann niedriger wären als die aktuell zulässigen.

Der östliche und südliche Uferbereich des Afrasees 1 liegt im Bereich mit einer Schallimmission von 56 bis 60 dB(A). Diese Bereiche dienen bis auf die Anlandestelle bei der Fischerhütte nicht der Naherholung, es sind im betroffenen Bereich ansonsten keine Wege oder größere Liegewiesen vorhanden. Die Flächen sind mit dichten Gehölzen und Röhrichtbeständen im Flachwasser bewachsen oder als Ackerflächen bewirtschaftet.



Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die für die Naherholung der Bevölkerung genutzten Uferbereiche v.a. am westlich gelegenen Badesees A frasee 2 sowie am Nordwestufer des A frasees 1 liegen. Somit befinden sich die im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen am A frasee 1 und 2 außerhalb der Bereiche, in denen der Lärmpegel von 55 dB(A) überschritten wird. Es sind keine erhöhten Beeinträchtigungen der Erholungsqualität im Bereich der im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen zu erwarten.

Am östlichen Ufer des A frasees 1 befindet sich im Bereich des Fischereivereins eine kleine Liegefläche. Diese ist zwar im FNP nicht als Erholungsfläche ausgewiesen, wird jedoch trotzdem von der Stadt Friedberg als allgemeine Erholungsfläche angesehen. Hier liegen tagsüber Beurteilungspegel von maximal bis zu 56 dB(A) vor. Damit wird der Zielwert von 55 dB(A) in diesem Bereich maximal um 1 dB(A) überschritten und liegt aber gleichzeitig deutlich unter dem in der Stellungnahme angegebenen Maximalwert von 60 dB(A) (Orientierungswert für ein Mischgebiet).

Laut Gutachten stellt der Wert von 56 dB(A) allerdings kein Problem für eine mögliche Kindertagesstätte östlich der A frastraße dar. Entsprechend werden auch keine Beeinträchtigungen der Erholungsqualität am Uferbereich bei der Fischerhütte erwartet.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Beurteilungspegel im zugrundeliegenden Immissionsgutachten für den jeweils ungünstigsten Betriebszustand – Maximalauslastung, Voll- und Parallelbetrieb, maximale Einwirkzeit (24h) – ermittelt wurden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einer maximalen Auslastung des Betriebes jedoch nur punktuell in den Erntemonaten im Sommer zu rechnen. Das im Gutachten ermittelte maximale Lärmaufkommen beschränkt sich somit aller Voraussicht nach auf vergleichsweise kurze Zeiträume im Jahr.

Vor diesem Hintergrund hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss auf die Erholungsnutzung am A frasee.

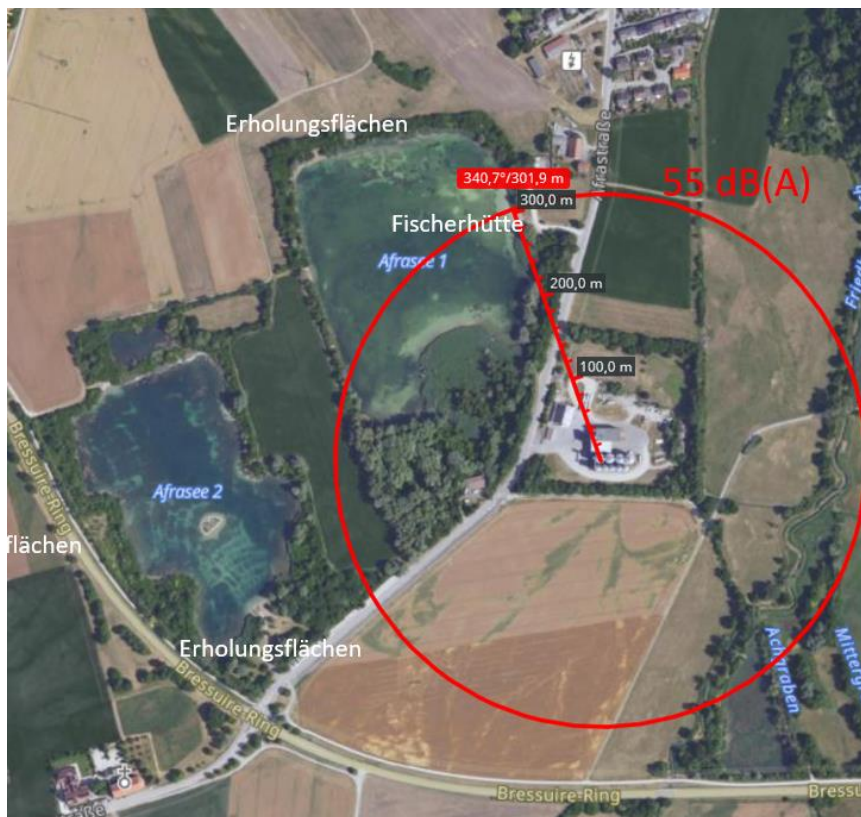


Abbildung 1 Luftbild mit ungefähren Darstellung der Lärmimmissionsgrenze von 55 dB(A) (rote Linie) sowie der im FNP eingetragenen Erholungsflächen am Afrasee 1 und 2 (BayernAtlas 2026, Schallschutztechnisches Gutachten des Büros Kottermair GmbH vom 09.03.2026)

Zusammenfassend ist klarzustellen:

- a) Durch die Bauleitplanung findet keine Erhöhung der bereits jetzt möglichen Lärmbelastung statt.
- b) Alle relevanten Naherholungsflächen befinden sich außerhalb der kritischen Bereiche.
- c) Hohe Verkehrs- und Lärmaufkommen beschränken sich auf die Erntezeit.

Weitere Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf Lärmimmissionen sind daher nicht notwendig.

Zum Punkt „Konflikt vorhandene Nutzung zu vorgesehener Art der baulichen Nutzung“

Zur Art der Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ festgesetzt. Durch die Erweiterung der Festsetzung um den Begriff des „Agrarbetriebes“ und das Zulassen von „Lagergebäuden zur Lagerung von Agrar- und Mühlengütern“ ist die Nutzung des Geländes auch für die Lagerung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln“ ausreichend abgedeckt.

Für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden aus immissionsschutzfachlichen Gründen maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I



Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt. Überschreitungen und andere Düngemittel sind nur ausnahmsweise zulässig. Weitere detailliertere Festlegungen zur Lagerung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollen aufgrund der Unschärfe des Bebauungsplanes im Bedarfsfall der Baugenehmigung vorbehalten bleiben. Dies hat sich bereits bei den bisherigen Baugenehmigungen auf dem Betriebsgelände bewährt.

Die Mühlenanlage wird auf eine Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen am Tag begrenzt, da der Betrieb ansonsten der Industrieemissionsrichtlinie unterliegen würde. Nach derzeitigen Planungen ist auf dem Gelände eine Mühle mit einer Produktionskapazität von ca. 100 Tonnen pro Tag vorgesehen, sodass die Festsetzung auch mit einer langfristigen Weiterentwicklung der Anlage vereinbar ist.

In den Hinweisen wird ein Absatz ergänzt, dass das kurzfristige Schütten und Umschlagen von losen Schüttgütern auf den Freiflächen mit einer maximalen Schütthöhe von 5 m zulässig ist, um an starken Erntetagen einen Teil der Erntemengen auf den Freiflächen zwischenlagern zu können. Erhebliche Staubemissionen sind dadurch nicht zu erwarten. Eine dauerhafte Lagerung von Schüttgütern auf den Freiflächen ist nicht vorgesehen.

#### Zum Punkt „Unstimmigkeit der Lage der Lärmkontingente“

Zur besseren Lesbarkeit wird die Art der grafischen Darstellung (Perlschnur) in der Planzeichnung des Immissionsschutzgutachtens angepasst.

#### Zum Punkt „Ausschöpfung des gesamten Lärmkontingents“

Die Lärmkontingente wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgesetzt, dass genau die gleichen Immissionswerte zulässig sind wie bereits jetzt aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind (s.o.). Durch die Ausschöpfung der Lärmkontingente bleiben für die Fläche zwischen Wohngebiet/möglichem Kindergarten und Geltungsbereich 1 keine gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Dies ist für zukünftige Entwicklung des Umfelds positiv zu sehen, da aufgrund der Lage des Planungsgebietes zwischen Regionalem Grünzug und Landschaftsschutzgebiet keine weitere gewerbliche Nutzung des Umfelds geplant und gewünscht ist. Der Agrar- und Mühlenbetrieb ist aufgrund seines landwirtschaftlichen Bezugs vielmehr als ortsbezogene Sondernutzung (Sondergebiet) zu sehen. Es werden daher keine weiteren Kontingente vorgehalten. Somit ist auch durch die Lärmkontingentierung gesichert, dass im Umfeld keine städtebaulich ungewünschten Gewerbebetriebe entstehen.

#### Zum Punkt „Lenkung des Lieferverkehrs“

Eine verbindliche Lenkung des An- und Ablieferverkehrs von Lkw und Traktoren kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. Es wird vom Betrieb an die Lieferanten kommuniziert, dass der An- und Ablieferverkehr von Lkw und Traktoren vorwiegend über die Südtangente erfolgen soll. Der Belang wird jedoch in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Immissionsschutzfachlich fehlt eine straßenverkehrsrechtliche Vorgabe, wie der An- und Ablieferverkehr durch Lkw und Traktoren möglichst vollständig über die Südtangente gelenkt werden kann



## **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ anstelle von „landwirtschaftlicher Mühlenbetrieb“ festgesetzt.

Die Mühlenanlagen werden auf eine maximale Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen am Tag begrenzt.

Es werden „Lagergebäude zur Lagerung von Agrar- und Mühlengütern“ zugelassen, wobei für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Schütten und Umschlagen von losen Schüttgütern auf den Freiflächen mit einer maximalen Schütthöhe von 5 m zulässig ist.

Sachdienliche Erläuterungen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen. In der Planzeichnung wird der Umgriff der Kontingentflächen für Lärmimmissionen verdeutlicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Beschluss des Ausschusses:**

### **Abstimmungsergebnis:**

## **3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht**

**14.09.2021**

### **Anregungen:**

#### Wasserschutzgebiet (§ 52 WHG):

Das südöstlich des Planungsgebietes liegende Trinkwasserschutzgebiet für die Brunnen TB3 – TB6 der Stadtwerke Friedberg wird von der Planung nicht berührt.

#### Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss:

Das Planungsgebiet liegt laut des für verbindlich erklärten Regionalplans Nr. 9 für die Region Augsburg im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes nach Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayWG entfällt gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 3 Hs. 1 BayWG, wenn ein Überschwemmungsgebiet bereits in einem verbindlichen Regionalplan als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen ist.

Die wasserrechtlichen Vorschriften für die Bauleitplanung (Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten) sind jedoch in diesem Fall nicht anwendbar. Der Grund für den fehlenden Verweis des Art. 47 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 BayWG liegt darin begründet, dass im Rahmen der Bauleitplanung § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung an Ziele der Raumordnung fordert, vorliegend also Vorranggebiete des Hochwasserschutzes von Bauflächen freizuhalten sind.

Auch ist es nicht möglich, die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Vorranggebiet allgemein für zulässig zu erklären. Der Grund dafür ergibt sich daraus, dass



die Behörde nur im Einzelfall und damit nur ausnahmsweise Bauvorhaben im Vorranggebiet zulassen soll. Damit soll der Entstehung faktischer Baugebiete gewehrt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ müssen demnach konkrete Vorgaben für die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Einzelbauvorhaben entsprechend § 78 Abs. 5 WHG festgesetzt werden. Zu den Festsetzungen ist das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu hören.

## **Abwägung:**

### Zum Punkt „Wasserschutzgebiet (§ 52 WHG)“

Die Klarstellung bzgl. Trinkwasserschutzgebiet wird in die Begründung aufgenommen.

### Zum Punkt „Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss“

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG ist der vorliegende Bebauungsplan zur Erweiterung einer baulichen Anlage als Einzelvorhaben genehmigungsfähig, „wenn

1. das Vorhaben
  - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.“

Südlich der Vorhabenfläche befindet sich, wie in der Begründung beschrieben, eine Fläche HQ 100. Im Bereich der Vorhabenfläche selber sind keine Überflutungen durch Hochwasser HQ 100 zu erwarten.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet aufgrund der seit 1999 schrittweise umgesetzten hochwasserlenkenden Maßnahmen an der Friedberger Ach und aufgrund der Flutmulden der Stadt Friedberg keine vorrangige Bedeutung für den Hochwasserschutz spielt und dass eine ausreichende Hochwassersicherheit für den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes gegeben ist.

Dies bedeutet umgekehrt, dass durch die Planung auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und Abflusses bei Hochwasser stattfindet. Die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes genannten Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching sowie die Flutmulden der Stadt Friedberg) werden durch die Planung nicht tangiert, somit entstehen auch keine Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes wurden verschiedene Festsetzungen zum Hochwasser- und Grundwasserschutz in die Planung aufgenommen (z.B. Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss, Möglichkeit für Geländeänderungen zur Errichtung von Hochwasserschutzanlagen, wasserdurchlässige Stellplätze). Zudem wird auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth eine Festsetzung bezüglich wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise ergänzt. Es ist somit eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens sichergestellt, sodass § 78 Abs. 5 WHG in allen Punkten berücksichtigt wird.



Ungeachtet dessen bleibt die detaillierte Überprüfung der wasserrechtlichen Zulässigkeit aller zukünftigen Bauvorhaben aufgrund der Unschärfe des Bebauungsplanes der Baugenehmigung vorbehalten.

### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Sachdienliche Erläuterungen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss des Ausschusses:**

### **Abstimmungsergebnis:**

## **4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde 14.09.2021**

### **Anregungen:**

#### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

#### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 2.7 Einfriedungen:

Zur Position des Zauns zur Eingrünung gibt es keine Festlegungen in der Satzung. Diese wären vor allem bezüglich Minimierungsmaßnahmen zur geringeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) nötig.

#### 2.8 Werbeanlagen:

Um das Landschaftsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. BauGB), ist eine weitere Konkretisierung der Anbringung von Werbeanlagen notwendig.

#### 2.11.4 Artenliste:

Die vorhandene Artenliste macht keine Angaben zum Ursprungsort der zu verwendenden Gehölze. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich um die Angabe der ausschließlichen Verwendung autochthoner bzw. gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu ergänzen. (§ 40 Abs. 1 BNatSchG) Diese Forderung gilt insbesondere aufgrund der nahegelegenen gesetzlich geschützten Biotope am Afrasee (§ 30 BNatSchG), den angrenzenden Ausgleichsflächen sowie dem Landschaftsschutzgebiet.

#### Teil C Begründung mit Umweltbericht

#### 8.3.1 Arten und Biotope:

„Die überplante Fläche befindet sich überwiegend auf bestehenden Kies- und Ruderalflächen, sodass hier vor allem Kies- und Offenbodenhabitats von Bebauung und Versiegelung betroffen sind und keine wesentlichen Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten sind.“ – Trotzdem könnten v.a. Vögel während der Brutzeit durch Baulärm gestört werden. (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

#### 8.3.5 Landschaftsbild:



„Durch die geplante Errichtung neuer baulicher Anlagen, insbesondere von Silos oder hohen Maschinenhäusern, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auch durch die Fernwirkung der Anlage und beim Gesamtblick auf die Friedberger Altstadt zu erwarten. Hinzu kommt die mögliche Blendwirkung entsprechender Bauten.“ – Aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Friedberger Lechleite muss von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft (§ 1, 1a BauGB) ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass keine Minimierungsmaßnahmen für die mögliche Blendwirkung festgelegt wurden.

#### 8.4 Vermeidung und Minimierung:

Ohne Festsetzung entfalten die in der Begründung (Teil C) angegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine rechtliche Verbindlichkeit. Die Verpflichtungen zum Artenschutz (§ 39, 40 & 44) werden dadurch nicht ausreichend beachtet.

#### 8.7 Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen:

Gemäß § 30 Abs. 2 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen können, verboten. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen nicht die möglichen Beeinträchtigungen für das Biotop am Afrasee wie Schall- und Lichtimmissionen.

#### Rechtsgrundlagen:

§ 30 BNatSchG, § 39 BNatSchG, § 40 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 2 & 3 BNatSchG, Art. 11a BayNatSchG, § 1, 1a und 2 BauGB

#### Möglichkeiten der Überwindung

#### Zu Teil B Textliche Festsetzungen

##### 2.7 Einfriedungen:

Die Umzäunung der Anlage sollte sich zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (§ 1, 1a BauGB) von außen betrachtet hinter der eingrünenden Hecke befinden. So fügt sich die Anlage noch besser in das Landschaftsbild ein.

##### 2.8 Werbeanlagen:

Um das Landschaftsbild durch eventuelle Werbeanlagen nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten diese nicht in großen Höhen an Gebäudefassaden angebracht werden, sondern eher z.B. an der angrenzenden Straße.

##### 2.11.4 Artenliste:

- Es sollten ausschließlich Gehölze aus regionaler Herkunft (gebietseigen) in einwandfreier Qualität verwendet werden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis (autochthone Gehölze) sollte vom Eingriffsverursacher gefordert werden. Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu wählen.
- Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Die zu pflanzenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Obst wird generell als Sorten vertrieben. Bei den Obstbäumen bitten wir um die Festschreibung regionaltypischer Obstbaumsorten.



## Zu Teil C Begründung und Umweltbericht

### 8.3.1 Arten und Biotope

Baumaßnahmen sowie Strauchentfernungen haben nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 & Nr. 3 BNatSchG außerhalb der Vogelschutzzeit stattzufinden.

### 8.3.5 Landschaftsbild

Um die Beeinträchtigung möglichst gering zu halten, sollten neben den bereits geplanten Minimierungsmaßnahmen, die Außenfassaden der Neubauten aus Holz zu bestehen. So kann eine Blendwirkung, wie sie z.B. bei Zink oder Blechverkleidungen entstehen kann, verhindert und eine Eingrünung in das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB gewährleistet werden.

### 8.4 Vermeidung und Minimierung

Für die rechtliche Verbindlichkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sollten diese in die Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden.

### 8.7 Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen

Alle Handlungen die das § 30 Biotop am Afrasee beeinträchtigen könnten sind in der Eingriffsregelung zu beachten.

## Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 2.11.3 Flächen zum Anpflanzen

„Die Flächen zum Anpflanzen sind so zu entwickeln und zu ergänzen, dass mindestens 40% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Artenliste bepflanzt sind.“  
- Aufgrund des, zu den westlich gelegenen Flächen zur Anpflanzung, gegenüberliegenden § 30 Biotops sind aus naturschutzfachlicher Sicht Pflanzungen auf mind. 80% der Fläche angebracht. So können Schall- und Lichtimmissionen reduziert werden.

### Teil C Begründung mit Umweltbericht

#### 6.6 Einfriedungen:

„Dadurch, dass Zaunsockel nicht zugelassen sind, wird Kleintieren (z.B. Hase, Igel, Dachs) das Gelände, insbesondere die Grünflächen, zugänglich gemacht.“ – Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sollte im Teil B unter Punkt 2.7 „Einfriedungen“ ein Mindestabstand des Zauns vom Boden von 15 cm festgelegt werden.

#### 6.9 Grünordnung:

„Nicht standortgerechte Gehölze, wie zum Beispiel Fichten (*Picea abies*) [...] können im Einklang mit den langfristigen Entwicklungszielen des landschaftspflegerischen Begleitplans von 2006 entfernt und gemäß Artenliste ersetzt werden.“ – Da für die potentiell natürlich vorkommende Vegetation u.a. von einem Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*) ausgegangen wird (siehe 8.1.3 Allgemeine Grundlagen), können die bestehenden Fichten als standortgerecht angesehen werden und erhalten bleiben.

### 8.3.5 Landschaftsbild



Eine angemessene Eingrünung bemisst sich an der Höhe der Gebäude. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen bis zu 26 m empfehlen wir, den südlichen Teil der Eingrünungen mit hochwachsenden Linden zu ergänzen. So können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB minimiert werden.

## Insektenschutz

### Beleuchtung Art. 11a BayNatSchG

Grundsätzlich sollten als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur ( $\leq 3000$  Kelvin) verwendet werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform sollte eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) gewählt werden. Insbesondere sollte der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte ebenfalls verzichtet werden.

### Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Mit der Vorbildfunktion der Kommune können wirksame Impulse insbesondere auf öffentlichen Grünflächen initiiert werden. Der natürliche und reizvolle Blühaspekt bietet für Kinder und Erwachsene Möglichkeiten die Vielfalt der heimischen Kräuter und Insekten zu entdecken. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, die hohen Potenziale von Grünflächen auszuschöpfen. Bspw. sind folgende Pflegemaßnahmen leicht integrierbar:

- mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen ausbringen
- Grünflächen mittels Balkenmäher mähen
- abschnittsweise Mähen
- mind. 10 % Altgrasstreifen über den Winter belassen

### **Abwägung:**

Zaunanlagen müssen gemäß Festsetzungen blickdurchlässig und sockelfrei sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Wände, Mauern oder Ähnliches kann somit ausgeschlossen werden. Es werden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen.

### Zum Punkt „Werbeanlagen“

Wie in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgezeigt, ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg einzuhalten. In dieser werden bereits ausreichende Konkretisierungen und Beschränkungen zur Anbringung von Werbeanlagen getroffen. Aufgrund der landschaftlichen Lage und der Wirkung auf das Stadtbild wird zusätzlich im BP eine Begrenzung der Werbehöhe auf max. 6m festgesetzt, sofern Werbung von der Stadt Friedberg gemäß Satzung genehmigt werden sollte. Werbeanlagen sind somit ausreichend geregelt.

### Zum Punkt „Artenliste“

Die Anregung wird umgesetzt. Für alle Neupflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von autochthonen bzw. gebietseigenen Gehölzen mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ festgesetzt.



## Zum Punkt „Arten und Biotope“

Die Gültigkeit von § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Es ist somit „verboten, wild lebende Tiere [...] der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“ Dies bedeutet, dass Gehölzentfernungen nur außerhalb der Vogelschutzzeit zulässig sind. Der Belang wird zur Klarstellung in die Hinweise aufgenommen.

Um die Auswirkungen der Planung auf andere saP-relevante Arten besser abschätzen zu können, wurde am 12.02.2026 eine Übersichtsbegehung mit Potenzialanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einer Tabelle im Anhang zur Begründung aufgezeigt. Im Planungsgebiet sind Strukturen vorhanden, die als mögliche Habitate von Zauneidechsen in Frage kommen. Ein großer Teil dieser Strukturen befindet sich am Südrand der nördlichen Eingrünung die innerhalb der privaten Grünflächen liegt und somit nicht direkt von der Planung betroffen ist. Für die weiteren möglichen Habitatflächen werden Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse entwickelt, wie beispielsweise Vorgaben zu einer strukturierten Vergrämung der Art bei Bebauung. Der Erhaltungszustand von möglichen Populationen im Gebiet ist somit nicht gefährdet.

## Zum Punkt „Landschaftsbild“

Durch die Planung werden die bereits bestehenden und genehmigten Mühlen- und Siloanlagen ergänzt. Es findet daher kein gänzlich neuer Eingriff in das Landschaftsbild statt. Da bereits bei den bestehenden Siloanlagen keine Festsetzungen zur Gestaltung der Außenfassaden getroffen wurden und ein einheitliches Erscheinungsbild der Anlagen erhalten werden soll, wird davon abgesehen, dies nun konkreter zu regeln.

Durch den Erhalt der randlichen Eingrünung ist eine angemessene Einbindung der Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet und eine erhebliche Beeinträchtigung des nahen Landschaftsschutzgebietes wird vermieden. Auch im Süden ist das Gelände durch die bestehende Baumhecke ansprechend eingegrünt. Eine Ergänzung der Eingrünung durch hochwachsende Linden oder andere Großbäume wird durch einzelne zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen im Norden und Südosten mit ca. 9 Bäumen ergänzt.

Zusätzliche Eingrünung im Süden sind schwierig da bei einer Neupflanzung der Baumhecke mit höher wachsenden Bäumen, die Gehölze erst in ca. 30 Jahre ihre Wirkung erzielen würden. Insgesamt wird die Hecke im südlichen Bereich somit erhalten; Zusätzlich festgesetzt wird die Nachpflanzung der Baumhecke bei Ausfall von Gehölzen gemäß Artenliste.

Weiterführend ist zu beachten, dass vergleichbare technische Anlagen und spezielle Industriearchitekturen gerade in jüngerer Zeit teilweise auch eine Wertschätzung als Landmarke und Orientierungspunkt in der Landschaft erfahren (z.B. Gaswerk Augsburg-Oberhausen, Faulbehälter Klärwerk Gut Großlappen München, Kieswerke neben Baggerseen o.Ä.). Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte der hier gegenständliche Mühlenbetrieb vor diesem Hintergrund von gewöhnlichen – meist sehr eintönig und reizarm errichteten – Gewerbe- und Logistikanlagen unterschieden werden.



*Blick von Südwesten auf die bestehenden Anlagen mit der vorhandenen dichten Eingrünung.  
Foto: Stadt Land Fritz, März 2021*

Die Einsehbarkeit der Silos ist durch die Gehölzkulisse am Afrasee und im nahen Umfeld der Anlage stark eingeschränkt. Somit ist die Fernwirkung nur aus einigen wenigen Blickwinkeln bedeutsam. (rot: Sichtfelder auf die Silos)



Zum Punkt „Vermeidung und Minimierung“



Die in der Begründung aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Erhalt und Ergänzung der randlichen Eingrünung, maximale Grundflächenzahl, Baugrenzen und Nutzungsgrenzen zur Begrenzung der Höhen und Auswirkungen der Bebauung, Lärmemissionskontingente oder Mindesthöhe FOK im Erdgeschoss, sind bereits hinreichend in der Planzeichnung bzw. in den Festsetzungen festgesetzt.

## Zum Punkt „Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen“

Die Lärmkontingente wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgesetzt, dass genau die gleichen Immissionswerte zulässig sind wie bereits jetzt aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind. Es findet also keine Erhöhung der zulässigen Immissionswerte und somit auch keine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung gegenüber dem heutigen Genehmigungsstand im Bereich der genannten Biotope statt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung die Lärmbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm im jahreszeitlichen Verlauf stark schwankt und – abgesehen von den Hochpunkten zu den Erntezeiten im Juli und August – als eher gering-mittel einzuschätzen ist.

In Bezug auf Lichtimmissionen wird ein Hinweis auf Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ in den Hinweisen ergänzt, sodass sichergestellt ist, dass hier ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen stattfinden.

Weiterführend ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Planung auch positive Auswirkungen auf die Fauna verbunden sein können. Beispielsweise dienen die Siloanlagen laut Arbeitskreis Umwelt + Natur der Lokalen Agenda gelegentlich als Ruheplatz für Gaststörche in der Friedberger Au.

## Zum Punkt „Sonstige Informationen und Empfehlungen“

Flächen zum Anpflanzen: Die Flächen zum Anpflanzen entlang der Afrastraße befinden sich zu einem großen Teil auf 1 bis 2 m hohen Erdwällen. Schall- und Lichtimmissionen in Richtung Afrasee werden dadurch bereits reduziert. Der festgesetzte Anteil der mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 40% zu bepflanzenden Fläche bedeutet bereits eine Erhöhung im Vergleich zum jetzigen Bewuchszustand. Die Festsetzung wird daher so beibehalten.

Grünordnung: Die Anregung wird eingearbeitet, die Fichte wird daher nicht mehr unter den Beispielen für nicht standortgerechte Gehölze aufgeführt.

Beleuchtung: Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ bezieht sich auf Anlagen im Außenbereich und entfaltet somit für das Bebauungsplangebiet (zukünftiger Innenbereich) keine rechtliche Verbindlichkeit. Da sich das Planungsgebiet in der Nähe geschützter Biotope und Feuchtlebensräume befindet, wird dennoch ein Hinweis zum Insektenschutz und zur Reduzierung von Beleuchtungseinwirkungen in die Hinweise aufgenommen. Unter Festsetzungen wurde insektenfreundliche und abstrahlungsarme Beleuchtungsmittel festgesetzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**



Es wird festgesetzt, dass für alle Neupflanzungen ausschließlich autochthone bzw. gebietseigene Gehölze mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden sind.

Es wird die eine Begrenzung der Werbehöhe auf max. 6m festgesetzt, sofern Werbung von der Stadt Friedberg gemäß Satzung genehmigt werden sollte.

Es werden einzelne Baumpflanzungen im Norden und Südosten zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird der Erhalt und die Nachpflanzung der Baumhecke im Süden bei Ausfall von Gehölzen gemäß Artenliste festgesetzt.

Außerdem werden insektenfreundliche und abstrahlungsarme Beleuchtungsmittel festgesetzt. Die Hinweise auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und zum Insektenschutz werden in die Hinweise aufgenommen. Ebenso werden Hinweise zum Umgang mit möglichen Zauneidechsenhabitaten ergänzt.

Der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Artenschutz-Potenzialanalyse beigefügt, aus der ersichtlich ist, inwieweit saP-relevante Arten von der Planung betroffen sein können.

Sachdienliche Erläuterungen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen oder in die Begründung aufgenommen.

## **Beschluss des Ausschusses:**

---

### **Abstimmungsergebnis:**

---

## **5. Stadt Friedberg, Stadtwerke Friedberg**

**20.08.2021**

### **Anregungen:**

Von Seiten der Stadtwerke Friedberg bestehen zum Bebauungsplan keine Anmerkungen. Wir möchten nur klarstellen, dass eine abwassertechnische Erschließung des Gebietes auch künftig nicht vorgesehen ist.

### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

## **Beschluss des Ausschusses:**

---

### **Abstimmungsergebnis:**

---



## 6. Freiwillige Feuerwehr Friedberg

24.08.2021

### Anregungen:

In der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg wird lediglich auf die allgemeingültigen relevanten Regelwerke und Merkblätter bezüglich des Brandschutzes hingewiesen.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle Löschwasserteiche gemäß DIN 14220, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Kommandant und Kreisbrandrat müssen diesen Bau von Löschwasserteichen, -brunnen oder Behältern zustimmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten, um die Feuerwehr zeitnah alarmieren zu können. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen (z.B. Telefone). Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr sichergestellt ist und ob sie ggf. (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.



Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 06.02.1981 Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl Nr. 4/1981, S. 90) zu beachten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Kann innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Bei Freiflächenanlagen sind ein Einfahrerschutz (Leitplanke) und eine Umfahrung vorzusehen. Ein Feuerwehr-Einsatzplan ist zu erstellen.

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen wird eine Selbstlöschanlage, mit automatischer Alarmauslösung und Abschaltung empfohlen, da im Maschinenraum der Gondel kein direkter Löschangriff durchgeführt werden kann. Desweiteren ist eine Zufahrt für Löschfahrzeuge zum Objekt zu erstellen. Darauf ist auf ausreichend Tonage zu achten! Die Zufahrten müssen so gestaltet sein das sie jederzeit befahrbar sind. Ein Feuerwehreinsatzplan ist zu erstellen. Eine technische Erweiterung der Gerätschaften der Feuerwehr ist ggf. notwendig. (siehe auch.: Leitfaden für den Brandschutz bei Windenergieanlagen)

Die Funktion des Einsatzstellenfunks der Feuerwehr muß gewährleistet sein und innerhalb sowie außerhalb von Gebäuden funktionieren. Dies ist durch einen Probetrieb mit der Feuerwehr nachzuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

### **Abwägung:**

Die auf den Geltungsbereich anwendbare Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da durch den Kreisbrandrat des Landkreises Aichach-Friedberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme eingereicht wurde, wird davon ausgegangen, dass durch



die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Konflikte mit dem abwehrenden Brandschutz ausgelöst werden.

**Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss des Ausschusses:**

**Abstimmungsergebnis:**

## 7. Lokale Agenda – Arbeitskreis Umwelt + Natur

16.08.2021

**Anregungen:**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Die Silos der Fa. Ziegenaus dienen gelegentlich auch als Ruheplätze für Gaststörche, die in der südl. Friedberger Au wochenlang Nahrung suchen. Der Stellungnahme liegt ein Foto vom aktuellen Schlafplatz BayWa mit Harnstreifen bei. Dank Beringung können die derzeitigen Störche als die Wildstörche im Augsburger Zoo zugeordnet werden.



**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt.

**Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt.

**Beschluss des Ausschusses:**



## Abstimmungsergebnis:

### 8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

16.09.2021

#### Anregungen:

##### Wasserwirtschaftliche Würdigung

##### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan der Region Augsburg als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu.

##### 2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

##### 2.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

##### 2.2.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

##### 2.2.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

##### 2.2.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen liegt der Grundwasserstand bei 2 m unter Gelände. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben. Der Grundwasserstand ist am Wasserstand des Afrasees ersichtlich.

##### Vorschlag für Festsetzungen:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem gegebenenfalls durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des Bemessungsgrundwasserstandes durch den Planer erforderlich)

##### Vorschlag für die Änderung des Plans:



Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundwasserstände gem. Grundwassermessstellen in der Nähe, ca. 2 m unter Gelände (Angaben ohne Gewähr; künftige höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen).“

„Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.“

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

## 2.2.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“



„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

## 2.3 Abwasserbeseitigung

### 2.3.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben. Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/ vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:



- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören.

### Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

### Vorschlag für Festsetzungen:

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

## 2.4 Oberirdische Gewässer

### 2.4.1 Unterhaltung



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch den für den Hochwasserabfluss notwendigen Ach-Flutgraben begrenzt. Die Unterhaltungsverpflichtung bei den Gewässern 3. Ordnung liegt bei der Stadt Friedberg. Die Zugänglichkeit zur Gewässerunterhaltung wird durch die Bebauung und den bestehenden Baumbestand von der Ostseite erschwert. Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

## 2.4.2 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war beim Pfingsthochwasser 1999 teilweise überschwemmt, da Hochwasser aus der höherliegenden Friedberger Ach in den Ach-Flutgraben geflossen ist und den tieferliegenden Bereich komplett geflutet hat. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entstand das HW-Schutzkonzept Obere Paar, das eine schrittweise Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Paar vorsieht, die sich positiv auf die HW-Situation in Friedberg auswirken. Als wichtigster Schritt dient der Hochwasserrückhalt in Form von 2 Hochwasserrückhaltebecken, dem HRB Putzmühle und Merching, die beide in Betrieb gegangen sind. Eine ausreichende Hochwassersicherheit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit mit den hochwasserlenkenden Maßnahmen an der Friedberger Ach und den Flutmulden durch die Stadt Friedberg gegeben.

## 3 Zusammenfassung

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Das Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Detail geprüft.

## **Abwägung:**

### Zum Punkt 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Fachstelle Wasserrecht am Landratsamt Aichach-Friedberg ist die Planung mit dem bestehenden Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz vereinbar, wenn die Vorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden können. Demnach ist der vorliegende Bebauungsplan zur Erweiterung einer baulichen Anlage als Einzelvorhaben genehmigungsfähig, „wenn

2. das Vorhaben
  - e) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - f) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - g) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - h) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
3. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.“

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet aufgrund der seit 1999 schrittweise umgesetzten hochwasserlenkenden Maßnahmen an der Friedberger Ach und aufgrund der Flutmulden



der Stadt Friedberg keine vorrangige Bedeutung für den Hochwasserschutz spielt und dass eine ausreichende Hochwassersicherheit für den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes gegeben ist.

Dies bedeutet umgekehrt, dass durch die Planung auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und Abflusses bei Hochwasser stattfindet. Die in der Stellungnahme genannten Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching sowie die Flutmulden der Stadt Friedberg) werden durch die Planung nicht tangiert, somit entstehen auch keine Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes wurden verschiedene Festsetzungen zum Hochwasser- und Grundwasserschutz in die Planung aufgenommen (z.B. Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss, Möglichkeit für Geländeänderungen zur Errichtung von Hochwasserschutzanlagen, wasserdurchlässige Stellplätze). Zudem wird eine Festsetzung bezüglich wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise ergänzt (s.u.). Es ist somit eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens sichergestellt, sodass § 78 Abs. 5 WHG in allen Punkten berücksichtigt wird. Das Vorhaben ist somit grundsätzlich mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

### Zum Punkt 2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Da für die jetzige Anlage der Brandschutz gesichert ist, wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

Es wird entsprechend dem Vorschlag festgesetzt, dass Keller und sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem gegebenenfalls durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen ist.

Die Grundwassersituation wird in der Begründung genauer beschrieben. Da im gesamten Geltungsbereich 1 von hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) ausgegangen werden kann, wird darauf verzichtet, dies flächendeckend in der Planzeichnung darzustellen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern nicht bereits vorhanden, in jeweils passender Form in die Hinweise zu den Festsetzungen oder in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### Zum Punkt 2.3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird über eine bestehende Kleinkläranlage entsorgt. Eine abwassertechnische Erschließung des Gebietes durch die Stadtwerke Friedberg ist auch langfristig nicht vorgesehen. Die Fortschreibung des gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzeptes ist daher nicht notwendig.

Das Konzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird für jedes Bauvorhaben im Detail auf der Ebene der Baugenehmigung geprüft. Überflutungsnachweis, Entwässerungsplan und Erschließungskonzeption sollten daher entsprechend auf der Ebene der Baugenehmigung erstellt werden, sobald feststeht, welche Gebäudeanlagen und Versiegelungsflächen konkret geplant sind.



Dies bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln und beispielsweise die Flächen für Versickerung in der Planzeichnung ortsgenau festzusetzen, ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich und soll daher der Baugenehmigung vorbehalten bleiben.

Zur Konkretisierung wurde am 20.02.2026 vom Ingenieurbüro Ulherr ein Versickerungs- und Überflutungsnachweis für das Vorhaben erstellt. Laut Gutachten ist bei Vollausbau des Gebiets ein Volumen von 406,602 m<sup>3</sup> für die Versickerung des Niederschlagswassers bereitzustellen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche ist möglich. Dafür wird bei einer Muldentiefe von 30 cm eine Muldenfläche von 1.355 m<sup>2</sup> benötigt. Basierend auf dieser Berechnung wurden hinweislich in der Planzeichnung geeignete Versickerungsflächen dargestellt.

Der Überflutungsnachweis wurde auf Grundlage eines 30-jährigen Regenereignisses erstellt. Dabei wurde ein maßgebliches Rückhaltevolumen von 211,785 m<sup>3</sup> berechnet, das durch die Platzierung von weiteren Mulden bzw. einer überflutbaren Fläche zwischen Schuppen und Silos nachgewiesen werden könnte.

Die vorgeschlagenen Hinweise zum Thema Niederschlagswasser werden in passender Form in die textlichen Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen.

#### Zum Punkt 2.4 Oberirdische Gewässer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in jeweils passender Form in die Hinweise oder die Festsetzungen beziehungsweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Es wird festgesetzt, dass Keller und sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem gegebenenfalls durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden müssen oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen ist.

Die Ergebnisse aus dem Versickerungs- und Überflutungsnachweis werden in der Begründung eingearbeitet und geeignete Versickerungsflächen werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, sofern nicht bereits vorhanden, in jeweils passender Form in die Hinweise zu den Festsetzungen oder in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschluss des Ausschusses:**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**9. Regierung von Schwaben**  
und

**17.09.2021**

**10. Regionaler Planungsverband Augsburg**

**17.09.2021**

#### **Anmerkung:**



Der Regionale Planungsverband Augsburg schließt sich in seiner Stellungnahme den Anregungen der Regierung von Schwaben voll inhaltlich an und bittet, die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten. Die beiden Stellungnahmen werden daher in einem gemeinsamen Punkt gewürdigt.

## **Anregungen:**

Die Stadt Friedberg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Weiterbetrieb und die Weiterentwicklung eines bestehenden Mühlenbetriebs zu schaffen.

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die geplante Sonderbaufläche befindet sich in abgesetzter Lage ca. 250 Meter südlich des Stadtgebietes. Eine Anbindung im Sinne des o.g. Zieles liegt somit nicht vor. Die Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbindeziel eventuell zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt.

Die Stadt hat eigenverantwortlich darzulegen, aufgrund welcher Gesichtspunkte eine Ausnahme vom Anbindegebot in Betracht gezogen werden kann. In vorliegenden Planunterlagen zitiert die Stadt zwar die Ausnahmetatbestände gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 5. und 6. Tired (siehe Begründung zur Flächennutzungsplanänderung S. 6 f und zum Bebauungsplan S. 7 f), eine nachvollziehbare Erläuterung, inwieweit im vorliegenden Fall einer der vorgenannten Ausnahmetatbestände einschlägig wäre, ist den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Um das Vorliegen einer Ausnahme vom Anbindegebot zu begründen, bitten wir die Stadt daher, sich nochmals mit vorgenanntem LEP-Ziel auseinanderzusetzen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Sofern die Stadt auf das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes nach Spiegelstrich 6 abstellt, hat sie ausführlich darzulegen, inwiefern durch das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden und insofern eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist.

Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass aus den bislang vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig hervorgeht, ob es sich bei dem geplanten "Verkaufsladen mit Bezug zum Mühlenbetrieb" um einen Einzelhandelsmarkt mit Verkauf an letzte Verbraucher oder um einen Großhandelsmarkt handelt. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung. Sollte ein Einzelhandelsbetrieb geplant sein, ist es aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich, in der Satzung verbindlich festzusetzen, dass die Verkaufsflächen des Ladens unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegen müssen. [Bei dem Standort handelt es sich nämlich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort im Sinne des LEP-Ziels 5.3.2, so dass dort die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten landesplanerisch unzulässig wäre].

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet teilweise innerhalb des Vorranggebietes zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H13 "Friedberger Ach" (vgl. RP 9 B I 4.4.1.3 (Z) i.V.m. Karte 2a "Siedlung und Versorgung") liegt. In diesen Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Vorrang eingeräumt werden. Ob bzw.



inwiefern sich daraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird von der zuständigen Fachstelle zu beurteilen sein.

Zudem weisen wir darauf hin, dass der östliche Teilbereich des Plangebietes im Randbereich des Regionalen Grünzuges östlich von Augsburg (vgl. RP 9 B I 2.2 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft") liegt. Die Beurteilung, ob die Funktionen des Regionalen Grünzuges (Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas sowie Erholungsvorsorge) durch das Bauleitplanvorhaben beeinträchtigt werden, obliegt der unteren Naturschutzbehörde.

### Sonstiges:

Das Sachgebiet "Städtebau" (SG 34.1) der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

"Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Erweiterung einer im Außenbereich in einer ehemaligen Kiesgrube befindlichen Betriebsstätte geplant ist. Bei der als Sondergebiet Mühlenbetrieb bezeichneten Baufläche handelt es sich somit tatsächlich um eine gewerbliche Baufläche, die einem Gewerbegebiet nach BauNVO entspricht. Für Sondergebietsausweisungen eröffnet die Baunutzungsverordnung zwar Spielräume, Sondergebiete sind gem. § 11 BauNVO Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden."

### **Abwägung:**

#### Zum Punkt „Vereinbarkeit mit dem LEP“

Zunächst ist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung – wie zu Beginn der obigen Stellungnahme richtig beschrieben – ein bereits bestehender Mühlenbetrieb erhalten und weiterentwickelt werden soll und dementsprechend faktisch keine neue Siedlungsfläche in einem bisher unbebauten Umfeld entsteht.

Abgesehen davon wäre eine Anbindung des Mühlenbetriebes an größere bestehende Siedlungseinheiten im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) städtebaulich nicht zielführend. Das LEP nennt in Kapitel 3.3. unter anderem folgende Ausnahmetatbestände bezüglich der Anbindung von Siedlungsflächen:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn: [...]

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, [...]
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienenden Gebieten ausgehen würden.“

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen großflächigen landwirtschaftlich produzierenden Betrieb. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes, welcher dem Betriebsgelände einschließlich Eingrünung gleichzusetzen ist, umfasst ca. 3,5 ha. Da die Mühlenanlage unter anderem mehrere hohe Siloanlagen und Lagerhallen umfasst, ist eine direkte Anbindung aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht wünschenswert.



Ebenso gehen vom Betrieb der Mühlenanlage Lärmimmissionen aus, die sich bei direkter Anbindung negativ auf dem Wohnen dienende Gebiete auswirken würden. So sind in einem Radius von etwa 70 m ab Außengrenze der Anlage bei Betrieb tagsüber Pegelwerte von über 60 dB(A) möglich, was eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für dem Wohnen dienende Gebiete darstellt – diese liegen nach DIN 18005 tagsüber bei 50 dB(A) für Reine Wohngebiete und 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten ist insofern nicht möglich. Es sind also die beiden genannten Ausnahmetatbestände erfüllt. Außerdem stehen nach jahrelanger Suche keine geeigneten Flächen in umliegenden Gewerbegebiet für eine Verlegung des Mühlenstandortes zur Verfügung.

### Zum Punkt „Verkaufsladen“

Als Verkaufsladen soll auf dem Gelände ein Einzelhandelsmarkt mit Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Dies wird in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung klargestellt und eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da durch den Laden ausschließlich Produkte mit Bezug zum Agrar- und Mühlenbetrieb verkauft werden dürfen, ist hierbei nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Versorgungsstruktur der Stadt Friedberg zu rechnen.

### Zum Punkt „Übergeordnete Planungen“

Die Hinweise bezüglich Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und Regionalem Grünzug werden zur Kenntnis genommen und, falls relevant, im Rahmen der Abwägung zu den Stellungnahmen der jeweils zuständigen Fachstellen des Landratsamts Aichach Friedberg (Wasserrecht bzw. Untere Naturschutzbehörde) gewürdigt.

### Zum Punkt „Sonstiges“

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ festgesetzt. Durch die Erweiterung der Festsetzung um den Begriff des „Agrarbetriebes“ wird der landwirtschaftliche Bezug des Sondergebiets klargestellt, das sich somit deutlich von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO unterscheidet.

### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Es wird festgesetzt, dass als Nutzung im Bereich Ladennutzung ausschließlich eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung mit Bezug zum Agrar- und Mühlenbetrieb und einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem LEP sowie die Ausweisung als Sondergebiet werden in der Begründung noch näher erläutert.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss des Ausschusses:**

### **Abstimmungsergebnis:**



**11. Lechwerke AG / LEW Verteilnetz GmbH**

**16.09.2021**

**Anregungen:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen" in der Fassung vom 29.07.2021 der Stadt Friedberg haben wir keine generellen Einwände.

Vorsorglich möchten wir auf unsere 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung R1 hinweisen, die über die Ausgleichsfläche verläuft. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Unsere 20-kV-Anlage mit dem dazugehörigen Schutzbereich kann dem beigefügten MS-Plan (nur Darstellung der 20-kV-Anlagen) entnommen werden. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Wir bitten die 20-kV-Anlage in den Bebauungsplan mit Schutzbereich aufzunehmen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Schutzbereich der Freileitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben oder Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften beachtet werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

**Abwägung:**

Die genannte 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung R1 verläuft außerhalb des Geltungsbereiches 1 des gegenständlichen Bebauungsplanes. Die Hinweise zur Freileitung werden als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung sowie textlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im durch die LEW beigefügten Plan eingezeichneten Erdleitungen entlang der Afrastrasse werden ebenfalls als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Die Planzeichnung wird entsprechend den Hinweisen zu den Leitungen ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss des Ausschusses:**

**Abstimmungsergebnis:**

**12. Polizeiinspektion Friedberg**

**18.08.2021**

**Anregungen:**

Von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Es darf gemäß der RASSt 06 auf die Freihaltung der Sichtdreiecke im Zu-/Abfahrtsbereich des Mühlenbetriebs in die Afrastrasse hingewiesen werden.

**Abwägung:**

Die Freihaltung der Sichtdreiecke im Zu-/Abfahrtsbereich des Mühlenbetriebs in die Afrastraße wurde überprüft und kann durch die Planung gewährleistet werden.

**Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss des Ausschusses:****Abstimmungsergebnis:**

## 13. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH

30.08.2021

**Anregungen:**

Zu den Planverfahren bestehen seitens der Stadtwerke Augsburg keine Einwände, jedoch folgende Anmerkungen:

Das Gasnetz der swa Netze GmbH endet ca. 300 m nördlich des Geländes. Ein Anschluss der neuen Büro- und Verkaufsbauwerke wäre nach unseren Vorgaben nicht möglich.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass sich die betroffenen Flächen im Strom-Versorgungsgebiet der LEW Verteilnetz GmbH befinden.

**Abwägung:**

Der Hinweis zum Gasnetz wird in die Begründung aufgenommen.

Die LEW Verteilnetz GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Der Hinweis zum Gasnetz wird in die Begründung aufgenommen, der Hinweis zum Strom-Versorgungsgebiet wird zur Kenntnis genommen.

**Beschluss des Ausschusses:****Abstimmungsergebnis:**

## 14. Bund Naturschutz, OG Friedberg

16.09.2021

**Anregungen:**

Aufgrund der in den Planungsunterlagen aufgeführten Nachteile (zusätzliche Ergänzungen siehe unten) wäre aus Sicht des BUND Naturschutz die in der Begründung für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes unter Punkt 8.7 aufgeführte Alternative: „Suche nach einem komplett neuen Standort in und um Friedberg“ eindeutig die beste Lösung.



Da davon ausgegangen wird, dass der geplante Standort bereits Ergebnis einer längeren Suche und Abwägung ist, werden alternativ auch Vorschläge gemacht, wie die massivsten Auswirkungen gemildert werden können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die weitere Verdichtung der Wohnbebauung im Süden von Friedberg der Erholungsdruck und auch Konflikte wegen Lärm und anderen Belästigungen in Zukunft zunehmen werden und zusätzliche Probleme (insbesondere Lärmbelästigung) eventuell nur mit hohen Kosten reduziert werden können, durch die der Standort langfristig unwirtschaftlich werden kann.

Leider ist die Einstufung der Erheblichkeit der Belastungen im Umweltbericht nicht immer ganz eindeutig nachvollziehbar. Insbesondere die Einstufung von Belastungen der Schutzgüter „Natur Arten und Biotope“, „Klima und Luft“, „Landschaftsbild“ und „Mensch“ (hier insbesondere die Lärmemissionen) als „Mittel“ wird als zu gering angesehen.

Die Lage des geplanten Sondergebietes ist aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst problematisch. Es bildet eine Barriere zwischen hochwertigen Biotopen an den beiden Afraseen, den Feuchtwiesen an der Friedberger Ach und der angrenzenden Lechleite. Leider sind die bereits ausgewiesenen Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld in den Übersichtskarten nicht dargestellt, sonst würde noch deutlicher werden, dass eine Gewerbefläche in dieses Umfeld nicht passt.

Die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen reichen aus Sicht des BUND Naturschutz nicht aus, um diesen Nachteil auszugleichen. Deshalb werden folgende Vorschläge gemacht:

Verlegung der Baulinie im Norden ca. 30 m nach Süden, also etwa auf die bestehende Nordabgrenzung „unterschiedlicher Bauweisen und Gesamthöhen“, diese sollte dann auch entsprechend nach Süden verschoben werden.

Nutzung dieses Bereiches als Ausgleichsfläche, in der ein Mosaik aus offenen Flächen, Hochstauden Gebüschflächen bis hin zu Großbäumen entwickelt werden sollte.

Soweit keine Bäume beeinträchtigt werden, sollten auch die scheinbar durch Zufall entstandenen Wälle am Rand des Grundstückes in Teilbereichen abgetragen und das Material auf der Fläche wieder verteilt werden, so das zusätzliche Strukturvielfalt entsteht.

Da viele der bestehenden Biotopstrukturen (Gehölzsaum Auenseen, Lechleite) Gehölzflächen sind, sollte auf der Ökokonto Fläche auf dem Flurstück 2327 zum Beispiel im Norden ein möglichst für Offenlandarten durchlässiger Gehölzsaum angelegt werden.

Äußerst problematisch ist zusätzlich auch die unmittelbare Lage des Sondergebietes in einem wichtigen Erholungsraum am unmittelbaren Stadtrand von Friedberg. Insbesondere die zusätzliche Verlärmung der wichtigen Naherholungsflächen an den Afraseen durch Anlieferung auch an Samstag, Sonn- und Feiertagen führen zu einer erheblichen Minderung der Erholungsqualität.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich. Ein räumlicher Zusammenhang zu den mindestens 500 m südlich gelegenen Biogasanlagen ist nicht erkennbar. Diese Anlagen und die zugehörigen Betriebsgebäude verstärken allerdings den Eindruck der Zersiedelung, der auch von der geplanten Anlage ausgeht. Eine ansprechende optische Gestaltung insbesondere der Silos könnte diese etwas mindern. Dazu könnte zum Beispiel ein Wettbewerb für Architekten/Künstler ausgeschrieben werden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob neu errichtete Silos zwingend in der Höhe der Bestands-Anlage errichtet werden müssen. Die unter Punkt 8.8 aufgeführte Variante „Verschiebung und Anpassung der Baugrenzen im



südlichen Teil des Planungsgebietes zur Vergrößerung der randlichen Eingrünung“ wird begrüßt und sollte so aufgenommen werden. Auch im Osten sollte eine Abschirmung durch Gehölzpflanzungen durchgeführt werden.

In Verbindung mit der Hochwasserproblematik ist auch die Nähe zum Wasserschutzgebiet als äußerst problematisch anzusehen. Die Extremhochwasser des Jahres 2021 haben gezeigt, dass kurzfristige extreme Niederschläge zu außergewöhnlichen Hochwassersituationen führen können. In diesem Fall könnte die Gewerbeanlage als Abflusshindernis zu einem Aufstau in das Wasserschutzgebiet hineinführen. Unter diesem Aspekt ist die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln und anderen wassergefährdenden Stoffen auf der Fläche, trotz festgelegtem Höhenbezugspunkt, mit einem hohen Risiko für das Wasserschutzgebiet und zusätzlich für die im Abflussbereich liegende Wohnbebauung verbunden und sollte ausdrücklich untersagt werden. Ein Hochwasserereignis würde auch zu einem Rückstau der mit PFC-Rückständen verunreinigten\* Friedberger Ach führen. Eine Abwägung möglicher Folgen für Grundwasser und im Abflussbereich liegende Wohnbebauung fehlt in der Begründung sowohl der Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplans. Die Wirkung der der Wälle am Rand des Grundstückes bei Hochwasser sollte noch geprüft werden. Auch aus diesem Grund kann eine zumindest Abschnittsweise Öffnung der Wälle sinnvoll sein, um die Fläche uneingeschränkt als Retentionsraum verfügbar zu halten.

\* Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Florian von Brunn, Dr. Simone Strohmayr, SPD, vom 23.07.2020, Gefahr für Bürgerinnen und Bürger? Belastung mit PFC-Giften im Landkreis Aichach-Friedberg, Internet:  
[http://www1.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage\\_WP18/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/18\\_0009915.pdf](http://www1.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage_WP18/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/18_0009915.pdf)

Die Verlagerung des Mühlenladens auf das Betriebsgelände an der Afrastraße wird abgelehnt, da dies zu zusätzlichem Verkehr im nördlichen Teil der Afrastraße (Wohnbebauung) aus der Stadt zum Laden führen würde. Sinnvoller wäre es, wenn der Mühlenladen in Anbindung an bestehende Lebensmittelgeschäfte (zum Beispiel Hofladen im Friedberger Zentrum) verlegt wird.

Da die Weiterentwicklung des Standortes für den Unternehmer sicher die wirtschaftlichste Lösung darstellt, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der von der Gewerbefläche ausgehenden Belastungen als zumutbar anzusehen.

## **Abwägung:**

### Alternative Planungskonzepte

Bei einer Umsiedlung des Betriebes an einen komplett neuen Standort wäre unter anderem die ressourcenaufwendige Umsiedlung der bereits vorhandenen Betriebsanlagen notwendig. Zudem würde dann in der Regel an anderer Stelle ein Eingriff in unter Umständen intakten Boden und Landschaft erfolgen. Darüber hinaus wären die verkehrlichen Auswirkungen ggf. schwer einzuschätzen, während der aktuelle Standort eine gute Andienbarkeit ermöglicht und sich diesbezüglich bereits bewährt hat. Die Suche nach einem komplett neuen Standort wird daher als nicht zielführend erachtet.

### Konflikt Lärm – Erholung



Die Lärmkontingente wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgesetzt, dass genau die gleichen Immissionswerte zulässig sind wie bereits jetzt aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind. Es findet also keine Erhöhung der zulässigen Immissionswerte und somit auch keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung statt.

Durch das Schallgutachten wurde belegt, dass das Thema Immissionsschutz auch bei einer langfristigen Entwicklung der Anlage mit der Umgebungsnutzung verträglich ist und die Kindertagesstätte südlich der Herzog-Rudolf-Straße weiterhin möglich wäre.

### Einstufung der Erheblichkeit der Belastungen im Umweltbericht

Der Planungsbereich wird bereits als Betriebsstandort genutzt und ist bereits mit einigen auch aus der Ferne sichtbaren Anlagen wie etwa Siloanlagen bebaut. Eine betriebliche Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück führt zwar, wie im Umweltbericht dargestellt, zu weiteren Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter. Die Einstufung der Erheblichkeit als „Mittel“ wird jedoch aus vorgenannten Gründen als angemessen beurteilt.

### Gebiet als Barriere zwischen Biotopen und Ausgleichsflächen

Das Planungsumfeld zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass sich südlich und nördlich des Planungsgebietes große Wiesenflächen anschließen, die – unter anderem auch aus immissionsschutztechnischen Gründen – langfristig nicht bebaut werden. Über die bestehenden Wiesen- und Ackerflächen ist somit eine gute Durchlässigkeit und Vernetzung der unterschiedlichen Habitats, unter anderem für Offenlandarten weiterhin gewährleistet. Durch den Erhalt der randlichen Eingrünung des Betriebs sowie durch die Anlage von Sickermulden oder Ähnlichem im Planungsgebiet werden zusätzliche Strukturen erhalten bzw. geschaffen, die ebenfalls der Habitatvernetzung dienen können und die negativen Auswirkungen der Planung mindern. Als Positivbeispiel ist zu nennen, dass die vorhandenen Silos laut Stellungnahme der Lokalen Agenda Friedberg gelegentlich von Störchen als Ruheplatz genutzt werden.

### Vorschläge zur Umgestaltung

Die Vorschläge zur Umgestaltung der Planung werden zur Kenntnis genommen. Da bereits bei den bestehenden Siloanlagen keine Festsetzungen zur Gestaltung der Außenfassaden getroffen wurden und ein einheitliches Erscheinungsbild der Anlagen erhalten werden soll, wird davon abgesehen, dies nun konkreter zu regeln.

Um die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Anlage zu sichern, wird eine Umplanung der Flächen sowie eine Integration von Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich 1 als nicht zielführend betrachtet. Ein Abtragen der Wälle wird ebenfalls nicht angestrebt, da ansonsten bestehende Vegetationsstrukturen entfernt werden müssten, was wiederum Auswirkungen auf das Landschaftsbild hätte und zudem Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes entstehen könnten. Die bestehenden Wälle im Westen entlang der Afastraße sorgen zudem für eine Abschirmung von Schall und Licht in Richtung der Biotope am Afrasee.

Der Vorschlag bezüglich Gehölzsaum im Norden der Ausgleichsfläche wird als Anregung in die Begründung aufgenommen. Da der Schutzbereich der dort bestehenden Freileitung beachtet werden muss, werden auch Einzelbaumpflanzungen als Option vorgeschlagen. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Ausgleichsfläche bereits hergestellt wurde und daher aktuelle keine Umgestaltung geplant ist.

### Wasserschutz und Hochwasserproblematik



Gemäß den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth sowie des Fachbereichs Wasserrecht am Landratsamt Aichach-Friedberg ist durch die Planung keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu erwarten. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth kommt in seiner Stellungnahme außerdem zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet aufgrund der seit 1999 schrittweise umgesetzten hochwasserlenkenden Maßnahmen an der Friedberger Ach und aufgrund der Flutmulden der Stadt Friedberg keine vorrangige Bedeutung für den Hochwasserschutz bzw. als Retentionsraum spielt. Durch die südlich des Geltungsbereichs 1 vorgelagerte Flutmulde können große Wassermengen zwischengespeichert und abgeleitet werden.

Von einem Rückstau der verunreinigten Friedberger Ach wären zunächst die östlich gelegen Wiesen und Ausgleichsflächen betroffen. Ein Einstau in den Geltungsbereich 1 ist aufgrund der topographischen Situation (Betriebsgelände liegt ca. 1 m höher als die umliegenden Wiesenflächen) erst im Extremfall zu erwarten.

Für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden aus immissionsschutzfachlichen Gründen maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt. Überschreitungen und andere Düngemittel sind nur ausnahmsweise zulässig. Weitere detailliertere Festlegungen zur Lagerung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollen aufgrund der Unschärfe des Bebauungsplanes im Bedarfsfall der Baugenehmigung vorbehalten bleiben. Dies hat sich bereits bei den bisherigen Baugenehmigungen auf dem Betriebsgelände bewährt. Somit kann sichergestellt werden, dass alle Gefahrenpotentiale bei der Baugenehmigung vorhabenbezogen und konkret betrachtet werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag für den Ausschuss:**

Für die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln werden maximale Lagermengen von bis zu 10 Tonnen für Pflanzenschutzmittel und bis zu 3.000 Tonnen für Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) festgesetzt.

Sachdienliche Erläuterungen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss des Ausschusses:**

---

### **Abstimmungsergebnis:**

---



## Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Abwägung gewürdigt.

Der Ausschuss billigt den

### Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg

in der Fassung vom 24.03.2026 mit den beschlossenen Änderungen und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Beschluss des Ausschusses:

#### Abstimmungsergebnis:

### Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans mit Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 9375.1/2026-RK vom 09.03.2026
- Versickerungs- und Überflutungsnachweis vom Ingenieurbüro Ulherr GmbH (Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser vom 20.02.2026; Abschätzung der Versickerbarkeit auf dem Grundstück, Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens (Überflutungsnachweis) vom 25.02.2026)