

Billigung des Entwurfes und formelle Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in der Fassung vom 24.03.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das o.g. Bauleitplanverfahren die formelle Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel des Verfahrens ist die langfristige Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes des Mühlenbetriebs.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 in Friedberg in der Fassung vom 24.03.2026, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, die dazugehörigen Gutachten (schalltechnische Untersuchung des Büros Kottermair GmbH vom 09.03.2026, Überflutungsnachweis des Büros Ulherr GmbH vom 25.02.2026) und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

14. April bis einschließlich 18. Mai 2026

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

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

und über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

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

→ **Gemeindename: *Friedberg*** → laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

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

Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit auch in Papierform im Verwaltungsgebäude der Stadt Friedberg, Marienplatz 5 (Erdgeschoss, gegenüber Büro 0.07) während den nachstehenden Zeiten zur Einsichtnahme ausgelegt: Montag und Dienstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; gesetzliche Feiertage ausgenommen.

Bitte beachten Sie, dass die Verwaltungsgebäude für den Publikumsverkehr weitestgehend geschlossen sind. Wir bitten Sie hierfür nach Möglichkeit vorab einen Termin zu vereinbaren (0821/6002-323; stadtplanung@friedberg.de) oder am Haupteingang zu klingeln.

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

Schutzgut Mensch:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, zu Immissionen durch Gewerbelärm sowie Staubimmissionen, Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Erschließung und Verkehr, Naherholungsflächen an den nahegelegenen Afraseen, Eingriff ins Landschaftsbild, Grund- und Trinkwasser, Hochwasser und dem Hochwasser-Schutzkonzept Obere Paar, Niederschlagsversickerung und Überflutungsschutz

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Versickerung von Niederschlagswasser mit Festsetzung von Retentionsflächen, öffentliche Verkehrsflächen, Immissionsschutz mit Festsetzung von Emissionskontingenten, Reduzierung der Lichtverschmutzung, Grünordnung

- Analyse der Versickerungsfähigkeit des Bodens und Erstellung eines Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis durch das Büro Ulherr vom 09.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kottermair vom 09.03.2026 zur Berechnung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingenten)
- Stellungnahme des Landratsamtes, Immissionsschutz vom 14.09.2021 zu den Themen Konflikt zwischen Gewerbelärm und Naherholung, Lärmkontingente, Begrenzung maximaler Lagermengen von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, Lieferverkehr
- Stellungnahme des Landratsamtes, Bauleitplanung vom 14.09.2021 zu örtlichen Verkehrsflächen
- Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 18.08.2021 zur Freihaltung der Sichtdreiecke
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Mehrverkehr
- Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.08.2021 zum abwehrenden Feuerschutz, Hydrantennetz, Löschwasserbedarf, Feuerwehrezufahrten und -abstellflächen, Feuermeldestellen, Feuerwehr-Einsatzplan und Rettungswegen
- Stellungnahme des Landratsamtes, Wasserrecht vom 14.09.2021 zu den Themen Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Hochwasserabfluss
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 16.09.2021 zu den Themen Wasserversorgung, Grundwasser, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, oberirdische Gewässer und Hochwasser, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz
- Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 20.08.2021 zur abwassertechnischen Erschließung

Schutzgut Boden:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Aufstellung einer Flächenbilanz, Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zur Grünordnung, zur Versickerung von Niederschlagswasser

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Geländeänderungen, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Grünordnung und zu Altlasten

- Analyse der Versickerungsfähigkeit des Bodens und Erstellung eines Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis durch das Büro Ulherr vom 09.03.2026
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 16.09.2021 zu den Themen Altlasten und vorsorgender Bodenschutz
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 16.09.2021 zu den Themen Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser, oberirdische Gewässer und Hochwasser

Schutzgut Wasser:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Erläuterungen zu Oberflächenwasser, Hochwasser und dem Hochwasser-Schutzkonzept Obere Paar, Entwässerung, Überflutungsschutz, Wasserversorgung, Grundwasser und Trinkwasserschutzgebiet

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zur Versickerung von Niederschlagswasser

- Analyse der Versickerungsfähigkeit des Bodens und Erstellung eines Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis durch das Büro Ulherr vom 09.03.2026
- Stellungnahme des Landratsamtes, Wasserrecht vom 14.09.2021 zu den Themen Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Hochwasserabfluss,
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 16.09.2021 zu den Themen Wasserversorgung, Grundwasser, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser, oberirdische Gewässer und Hochwasser
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Hochwasser und Wasserschutzgebiet
- Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg vom 20.08.2021 zur abwassertechnischen Erschließung
- Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.08.2021 zum Thema Hydrantennetz, Löschwasserbedarf

Schutzgut Fläche:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Ausführungen zu Flächenbedarf und Flächeninanspruchnahme

Ausführungen in der Begründung zur Siedlungsentwicklung, Bebauungsdichte und -höhe, zur Innenentwicklung und dem Anbindegebot, Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan der Region Augsburg, zur überbaubaren Grundstücksfläche

Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

- Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Gebot der Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten, dem Regionalplan der Region Augsburg und dem Regionalen Grünzug sowie dem Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H13 „Friedberger Ach“

Schutzgut Pflanzen/Tiere:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Arten und Biotope, Eingriff in Natur und Landschaft, Eingriffs-Ausgleichsflächenbilanzierung (Erfassen des Eingriffs, Planung der Ausgleichsfläche, Bilanzierung), Landschaftspflegerischer Begleitplan, Nutzung autochthoner/regionaltypischer Pflanzungen, Eingrünung, Insektenschutz

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zur Eingriffsregelung und Grünordnung, Herstellung der Ausgleichsflächen laut Landschaftspflegerischem Begleitplan, Erhaltung von Gehölzen sowie Neupflanzungen, Artenliste mit autochthonen/regionaltypischen Pflanzen

- Analyse des Habitatpotentials für saP-relevante Arten durch eine Übersichtsbegehung am 12.02.2026
- Stellungnahme des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde vom 14.09.2021 zu autochthonen/regionaltypischen Pflanzen in der Artenliste, Eingrünung, Zaunsockel, Blendwirkung durch Silos und andere hohe Anlagen, Schall- und Lichtimmissionen für das Biotop am Afrasee, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsregelung, Insektenschutz
- Stellungnahme Lokale Agenda Umwelt + Natur vom 16.08.2021 zu Ruheplätzen von Störchen
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Biotope, Ausgleichsmaßnahmen, Erholungsgebiet,

Schutzgut Klima/Luft:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Regionaler Grünzug, Kaltluftproduktion und Frischluftströme, Wärmeabstrahlung der Gebäude und versiegelten Flächen, Begrünung

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zum Immissionsschutz, zur Flächenversiegelung, zum Erhalt von Gehölzen und Neupflanzungen

- Stellungnahme des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde vom 14.09.2021 zu autochthonen/regionaltypischen Pflanzen in der Artenliste, Eingrünung, Zaunsockel, Blendwirkung durch Silos und andere hohe Anlagen, Schall- und Lichtimmissionen für das Biotop am Afrasee, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsregelung, Insektenschutz

Schutzgut Landschaftsbild:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Werbeanlagen, Eingrünung, Eingriff in Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet und Kulturlandschaft

Festsetzungen sowie Ausführungen in der Begründung zu Werbeanlagen, Erhalt von Gehölzen und der Eingrünung des Grundstücks

Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum Denkmalschutz

- Stellungnahme des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde vom 14.09.2021 zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Landschaftsbild und Blendwirkung durch Silos und andere Neubauten, Eingrünung
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- & sonstige Sachgüter:

Ausführungen im Umweltbericht zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Eingriffsbewertung sowie zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens und bei Durchführung der Planung, Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Eingriff ins Landschaftsbild, Baudenkmal

Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum Denkmalschutz

- Stellungnahme des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde vom 14.09.2021 zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Landschaftsbild und Blendwirkung durch Silos und andere Neubauten, Eingrünung
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Landschaftsbild

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

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

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

Die 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die einschlägigen DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Stadt Friedberg, Abteilung Stadtplanung, Verwaltungsgebäude Marienplatz 5, 86316 zur Einsicht zur Verfügung.

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

Friedberg, den 02.04.2026

gez.
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister