

Bekanntmachung

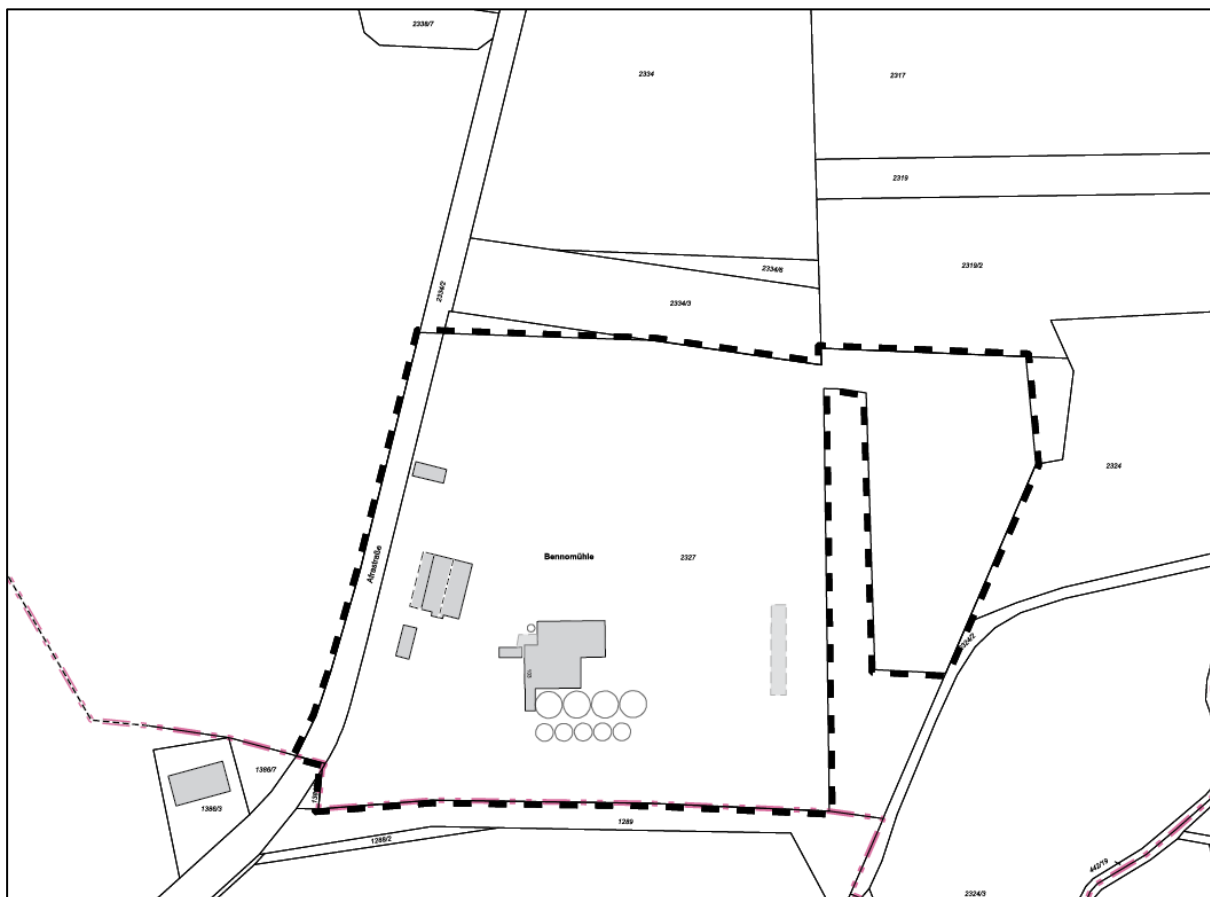
Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

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

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

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2026 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in der Fassung vom 22.09.2026 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das o.g. Bauleitplanverfahren die verkürzte sowie auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (maßstabslos) mit gestrichelter Linie stark schwarz umrandet dargestellt und umfasst die Flurnummern 2327 (TF) und 2334/2 (TF) der Gemarkung Friedberg.



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 22.09.2026, 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, Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 17.08.2026, Überflutungs- und Versickerungsnachweis des Büros Uhlerr GmbH vom 25.02.2026) und die weiteren nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gem. § 3 Abs. 2 i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB BauGB in der Zeit vom

06. Oktober bis einschließlich 19. Oktober 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/bauleitplanungsportal/>

→ **Gemeindename: Friedberg** → laufende Bauleitplanverfahren

und

über das Online-Portal DiPlanBeteiligung <https://by.beteiligung.diplanung.de/>

einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (in den Planunterlagen farblich markiert) abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die Stellungnahmen sollen bevorzugt über das Online-Portal „DiPlanung“ abgegeben werden, können bei Bedarf aber auch elektronisch (stadtplanung@friedberg.de), oder auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) übermittelt werden.

Während der Veröffentlichungsfrist werden, neben der Veröffentlichung im Internet, die Unterlagen auch in Papierform 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 und Lärm durch Lieferverkehr 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, Festsetzung von Emissionskontingenten und Festsetzungen zur Reduzierung von Staubimmissionen, 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)
- Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Kottermair vom 17.08.2026 zum Lieferverkehr
- 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, Immissionsschutz vom 04.05.2026 zu den Themen Staubemissionen durch Freilagerung von Schüttgütern und Liefer- und Kundenverkehr
- Stellungnahme der Stadt Friedberg, Abteilung 32 (Erschließung und Mobilität) vom 10.04.2026 zur Mobilität und dem Radverkehrskonzept der Stadt Friedberg
- Stellungnahmen der Stadt Friedberg, Abteilung Tiefbau vom 04.05.2026 und 11.05.2026 zum Lieferverkehr, Sichtdreiecken, Überschwemmungsgebiet und der Lagerung von Saatgut und Düngemitteln
- Stellungnahme des Landratsamtes, Bauleitplanung vom 14.09.2021 zu örtlichen Verkehrsflächen
- Stellungnahmen der Polizeiinspektion Friedberg vom 18.08.2021 und vom 12.05.2026 zur Freihaltung der Sichtdreiecke
- Stellungnahme der Stadt Friedberg, Abteilung Sicherheit und Ordnung vom 07.05.2026 zu Sichtdreiecken und Werbeanlagen
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Mehrverkehr

- Stellungnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.08.2021 und vom 09.05.2026 zum abwehrenden Feuerschutz, Hydrantennetz, Löschwasserbedarf, Feuerwehruzufahrten 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 des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 18.05.2026 zu den Themen Überschwemmungsgebiet und Niederschlagswasserbeseitigung
- Stellungnahmen der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 zum Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H13 „Friedberger Ach“
- Stellungnahmen der Stadtwerke Friedberg vom 20.08.2021 und vom 13.04.2026 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, zum Überschwemmungsgebiet, 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, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser, oberirdische Gewässer und Hochwasser
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 18.05.2026 zu den Themen Überschwemmungsgebiet und Niederschlagswasserbeseitigung
- Stellungnahmen der Stadt Friedberg, Abteilung Tiefbau vom 04.05.2026 und 11.05.2026 zum Überschwemmungsgebiet und der Lagerung von Saatgut und Düngemitteln

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 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung, Grundwasser, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser, oberirdische Gewässer und Hochwasser
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 18.05.2026 zu den Themen Überschwemmungsgebiet und Niederschlagswasserbeseitigung
- Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 zum Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes Nr. H13 „Friedberger Ach“
- Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2021 zum Thema Hochwasser und Wasserschutzgebiet
- Stellungnahmen der Stadtwerke Friedberg vom 20.08.2021 und vom 13.04.2026 zur abwassertechnischen Erschließung
- Stellungnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Friedberg vom 24.08.2021 und vom 09.05.2026 zum Thema Hydrantennetz, Löschwasserbedarf
- Stellungnahmen der Stadt Friedberg, Abteilung Tiefbau vom 04.05.2026 und 11.05.2026 zum Überschwemmungsgebiet und der Lagerung von Saatgut und Düngemitteln

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 vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 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 der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 zum Regionalplan der Region Augsburg und dem Regionalen Grünzug
- 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 zu Staubimmissionen, 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
- Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 zum Regionalplan der Region Augsburg und dem Regionalen Grünzug

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
- Stellungnahmen der Regierung von Schwaben vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 und des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 17.09.2021 und vom 18.05.2026 zum Regionalplan der Region Augsburg und dem Regionalen Grünzug
- Stellungnahme der Stadt Friedberg, Abteilung Sicherheit und Ordnung vom 07.05.2026 zu Sichtdreiecken und Werbeanlagen

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
- Stellungnahme der Stadt Friedberg, Abteilung Sicherheit und Ordnung vom 07.05.2026 zu Werbeanlagen

Parallel mit der öffentlichen Auslegung findet die erneute 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 25.09.2026

gez.
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister