



Beschluss

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

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	23.04.2026	
Stadtrat		

**Vollzug des Baugesetzbuches; - BauGB-;
48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg zur Darstellung einer Sonderbaufläche für den „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“**

- 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 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für den „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ in Friedberg beschlossen. Der Stadtrat hat am 15.07.2021 den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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.



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
Industrie- und Handelskammer
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Telekom
Landesbund für Vogelschutz
Bayerischer Müllerbund e.V.

Folgende Stellungnahmen gingen ohne Anregungen ein:

Landratsamt Aichach-Friedberg, Bauleitplanung	14.09.2021
Stadt Friedberg, Abteilung Bauordnung	02.09.2021
Stadt Friedberg, Abteilung Tiefbau	16.09.2021
Stadt Friedberg, Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung	17.09.2021
Kreisheimatpflege	20.09.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten	09.09.2021
Polizeiinspektion Friedberg	18.08.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	20.09.2021
Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	15.09.2021
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, Immissionsschutz | 14.09.2021 |
| 2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht | 14.09.2021 |
| 3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutzbehörde | 14.09.2021 |
| 4. Stadt Friedberg, Stadtwerke Friedberg | 20.08.2021 |
| 5. Freiwillige Feuerwehr Friedberg | 24.08.2021 |
| 6. Lokale Agenda Friedberg – Arbeitskreis Umwelt + Natur | 16.08.2021 |
| 7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth | 16.09.2021 |
| 8. Regierung von Schwaben | 17.09.2021 |
| 9. Regionaler Planungsverband | 17.09.2021 |
| 10. Lechwerke AG (LEW) | 16.09.2021 |
| 11. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH | 30.08.2021 |
| 12. Bund Naturschutz, OG Friedberg | 16.09.2021 |



- Behandlung der eingegangenen Stellungnahme während der Behördenbeteiligung:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz

14.09.2021

Anregungen:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

- Konflikt (Lärm) Gewerbe – Naherholung wurde nicht ausreichend behandelt.
Rechtsgrundlagen: DIN 18005; BImSchG mit zugehörigen Verordnungen, TA Lärm

Möglichkeiten der Überwindung:

Schutzziel für die Naherholung definieren, Darstellung des Planzeichens für Immissionsschutz in Richtung der schützenswerten Naherholungsbereiche im Plan sowie Aufnahme in der Begründung, welche Flächen für die Naherholung nach Meinung der Stadt Friedberg vor Lärm zu schützen sind bzw. geschützt sind.

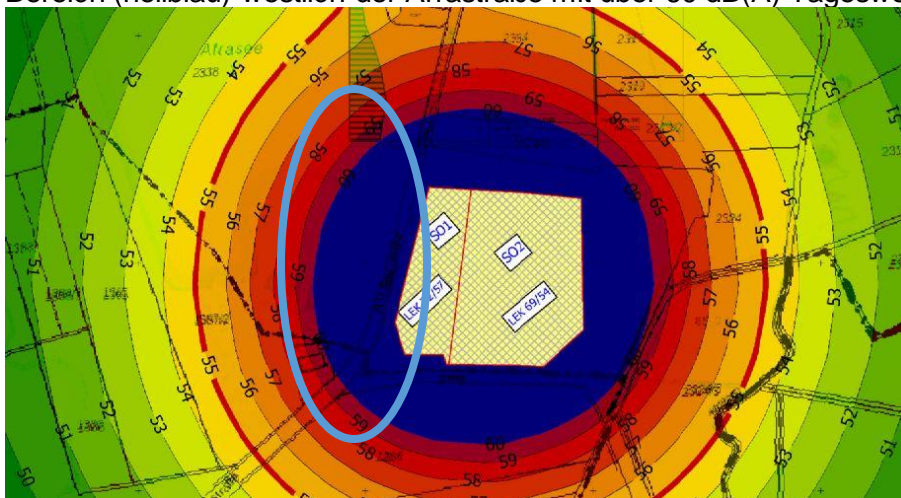
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Naherholung:

Es bestehen in unmittelbarer Nähe der geplanten Sonderbaufläche diverse Flächen, welche für die Naherholung der Friedberger Bürger dienen. Im Beiblatt zur Din 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für „sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzung vorzusehen. 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 Stadt Friedberg hat in der Begründung und dem Umweltbericht den Konflikt Gewerbelärm-Naherholung zwar angesprochen, allerdings keine Ziele zur Vermeidung bzw. Vorsorge gegen Lärm aufgenommen.

Zudem sind laut schalltechnischer Untersuchung vom April 2021 zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren doch so hohe flächenbezogene Schallleistungspegel vorgesehen, dass vor allem westlich der Anlage bis zu den Aftaseen Lärmpegel über 60 dB(A) zu erwarten sind, bei welchen eine Erholungsfunktion nicht gegeben ist.

Bereich (hellblau) westlich der Aftastrasse mit über 60 dB(A) Tageswerten:



Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung vom April 2021



Wenn ein 24-Stunden-Betrieb an 7 Tagen die Woche ermöglicht werden soll, sollte auch zu den Auswirkungen zur Nachtzeit und zum Wochenende (noch höherer Erholungswunsch der Bevölkerung) eine Abwägung stattfinden.

Abwägung:

Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg sind lediglich am weiter westlich gelegenen Afrasee 2 sowie nördlich am Afrasee 1 Grünflächen bzw. Erholungsflächen ausgewiesen und dargestellt. In diesen Bereichen sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren keine Lärmpegel über 55 dB(A) zu erwarten. Südlich und westlich des Afrasees 1, wo die Schallimmission von 56 bis 60 dB(A) liegen, stellt der Flächennutzungs- und Landschaftsplan hingegen Gehölzflächen, Sukzessionsflächen und bestehenden Biotope dar.

Am östlichen Ufer des Afrasees 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 liegt die Belastung im unteren Bereich der Orientierungswerte für Mischgebiete (55-60dB(A)).

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht in dieser Form weitestgehend der tatsächlich vorhandenen Nutzung und Art der Flächen.

Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsqualität im Bereich der im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen zu erwarten. Die nach Ansicht der Stadt Friedberg vor Lärm zu schützenden bzw. geschützten Flächen werden durch die Immissionen des Vorhaben dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Es ist somit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Konflikt zwischen der geplanten Sonderbaufläche und den dargestellten schützenswerten Naherholungsbereichen vorhanden.



Abbildung 1 Luftbild mit 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)

In dem aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan wurden die Lärmkontingente in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgesetzt, dass die gleichen Immissionswerte zulässig sind wie bereits jetzt aufgrund der Genehmigungsbescheide der bestehenden Anlagen möglich sind. Es findet also keine Erhöhung der bereits jetzt zulässigen Immissionswerte statt.

Es ist auch nachts und am Wochenende nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Erholungsqualität auf den im FNP ausgewiesenen Erholungsflächen am Afrasee, gegenüber dem derzeit genehmigten Bestand zu rechnen.

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.

Insgesamt werden aufgrund der dargestellten Punkte, daher keine weiteren Ziele zur Vermeidung bzw. Vorsorge gegen Lärm in den FNP aufgenommen.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Umgebungssituation wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung präziser dargestellt. Es werden die Flächen für die Naherholung, die nach Ansicht der Stadt Friedberg vor Lärm zu schützen sind bzw. geschützt sind, in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

2. 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 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.



Anwendbar sind aufgrund des Verweises in Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayWG die Vorschriften des § 78 Abs. 5 WHG für Einzelbauvorhaben in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Das bedeutet für die 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, dass ein Bauleitplan mit entgegenstehendem Vorranggebiet dann nicht ausgewiesen werden kann, wenn die mit der Bauleitplanung beabsichtigten Bauvorhaben eine gegenläufige Nutzung im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss darstellen. Eine (wasserrechtliche) Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für die Bauleitplanung ist weder möglich noch gesetzlich vorgesehen. Können die Vorhaben, die über den Flächennutzungsplan vorgesehen sind, jedoch als Einzelvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden, wären sie auch im Vorranggebiet zulässig.

In dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ müssen dann konkrete Vorgaben für die Einzelbauvorhaben festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Vorhaben, die über den Flächennutzungsplan vorgesehen sind, können als Einzelvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden. Dies wird in der Abwägung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren dargelegt. In dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ werden hierzu konkrete Vorgaben für die Einzelbauvorhaben wie beispielsweise eine Mindesthöhe des Fußbodens im Erdgeschoss, eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise von Kellerräumen oder eine Vorgabe zu wasserdurchlässigen Stellplätzen festgesetzt. Die mit der Bauleitplanung beabsichtigten Bauvorhaben stellen somit keine gegenläufige Nutzung im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss dar, sodass die Voraussetzungen für die 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfüllt sind.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde 14.09.2021

Anregungen:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Teil B Begründung mit Umweltbericht

8.3.1 Arten und Biotope



Gemäß § 30 Abs. 2 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Der Flächennutzungsplan macht keine Angaben darüber, wie das Biotop am Afrasee vor möglichen Störungen durch das Betriebsgelände geschützt werden soll.

Rechtsgrundlagen: § 5 BauGB, § 30 Abs. 2 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung:

Die im Bebauungsplan des Parallelverfahrens festgelegten neuen Flächen für Anpflanzungen im Westen des Bebauungsgebietes sind nicht in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans angegeben und sollten noch aufgenommen werden (§ 5 BauGB), um den Schutz für das im Westen angrenzende Biotop darzustellen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Teil B Begründung mit Umweltbericht

8.3.1 Arten und Biotope

„Auch konnten keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder sonstige Arten von gemeinschaftlichem Interesse nachgewiesen werden.“ Da zu dieser Aussage keine Unterlagen für eine artenschutzrechtliche Prüfung beiliegen, kann sie in dieser Form von der Naturschutzbehörde nicht angenommen werden. Ohne eine Überprüfung ist nicht auszuschließen, dass sich weitere geschützte Tierarten, wie Zauneidechsen oder Ringelnattern, auf dem Gelände aufhalten. Letztere konnte in ca. 200 m Entfernung vom Bebauungsgebiet in östlicher Richtung nachgewiesen werden.

Abwägung:

Der randliche Gehölzgürtel bleibt gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan nahezu unverändert vorhanden, sodass bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Schutz von Natur und Landschaft angewendet werden. Auf der Sonderbaufläche selbst sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden, sodass generell keine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von vorhandenen Biotopen zu erwarten ist. Konkrete Festsetzungen zum Schutz der naheliegenden Biotope (Immissionsschutz, keine Erhöhung der bereits jetzt möglichen Lärmbelastung, Minimierungsmaßnahmen) werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt und sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes.

Zum Schutz des im Westen angrenzenden Biotops, werden die im Bebauungsplan des Parallelverfahrens festgelegten neuen Flächen für Anpflanzungen im Westen des Bebauungsgebietes in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans als Grünflächen dargestellt.

Zur Beurteilung des Habitatpotenzials der Fläche für saP-relevante Arten wurde im Februar 2026 eine Übersichtsbegehung mit Potenzialanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse werden auf der Ebene des Bebauungsplanes detailliert dargestellt. 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. Durch eine angepasste Planung auf der Ebene des Bebauungsplanes kann verhindert werden, dass der Erhaltungszustand von möglichen Populationen im Gebiet gefährdet wird.



Für alle weiteren relevanten Arten kommen insbesondere die zu erhaltenden randlichen Gehölze als Habitate in Frage (Vögel und Fledermäuse) oder die Planungsfläche ist lediglich als Teilhabitat relevant (z.B. Schlingnatter). Es treten somit keine Verbotstatbestände ein. Bei der in der Stellungnahme aufgeführten Ringelnatter handelt es sich nicht um eine streng geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, darüber hinaus ist hier wie bei der Schlingnatter festzuhalten, dass das Gebiet aufgrund des westlich angrenzenden Biotopes und Afrasees höchstens ein Teilhabitat darstellt; das angrenzende Biotop jedoch bessere und ungestörtere Habitateigenschaften bietet.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Der Punkt Arten und Biotop wird in der Begründung präziser abgehandelt, insbesondere in Bezug auf saP-relevante Arten.

Es werden die im Bebauungsplan des Parallelverfahrens festgelegten neuen Flächen für Anpflanzungen im Westen des Bebauungsgebietes in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans als Grünflächen aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

4. Stadt Friedberg, Stadtwerke Friedberg

20.08.2021

Anregungen:

Von Seiten der Stadtwerke Friedberg bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

5. Freiwillige Feuerwehr Friedberg

24.08.2021

Anregungen:



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, AIIIMBI 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 (MABI 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 Einfahrtschutz (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 Probebetrieb 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:



6. 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.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

7. 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- / Untersgrundsituation 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:

Zu 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Aichach-Friedberg zur 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann der geplante Bauleitplan mit entgegenstehendem Vorranggebiet dann nicht ausgewiesen werden, wenn die mit der Bauleitplanung beabsichtigten Bauvorhaben eine gegenläufige Nutzung im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss darstellen. Können die Vorhaben, die über den Flächennutzungsplan vorgesehen sind, jedoch als Einzelvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden, wären sie auch im Vorranggebiet zulässig.

Die vorgesehenen Vorhaben können als Einzelvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG wasserrechtlich zugelassen werden, was in der Abwägung zum Bebauungsplan des Parallelverfahrens dargelegt wird. In dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ werden hierzu konkrete Vorgaben für die Einzelbauvorhaben wie beispielsweise eine Mindesthöhe des Fußbodens im Erdgeschoss, eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise von Kellerräumen oder eine Vorgabe zu wasserdurchlässigen Stellplätzen festgesetzt. Die mit der Bauleitplanung beabsichtigten Bauvorhaben stellen somit keine gegenläufige Nutzung im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss dar, sodass die Voraussetzungen für die 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfüllt sind.

Zu 2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

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

Die weiteren Hinweise sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes und werden in der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gewürdigt.

Zu 2.3 Abwasserbeseitigung

Es wurde ein Versickerungs- und Überflutungsnachweis für das Vorhaben erstellt. (Ingenieurbüro Ulherr 20.02.2026). Daraus geht hervor, dass die Versickerung und der Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser bei einem 30-jährigen Hochwasser auf der Fläche grundsätzlich möglich sind und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Unterlieger hat. Genauer dazu wird auf Ebene der Bebauungsplanung erläutert. Die



weiteren Hinweise sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes und werden in der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gewürdigt.

Zu 2.4 Oberirdische Gewässer

Sachdienliche Erläuterungen werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen. Die grundlegenden Aussagen aus dem Versickerungs- und Überflutungsnachweis werden in der Begründung eingearbeitet.

Die weiteren Hinweise sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes und werden in der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gewürdigt.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

8. Regierung von Schwaben	17.09.2021
und	
9. 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 geplanten Sonderbaufläche handelt es sich um einen großflächigen landwirtschaftlich produzierenden Betrieb. Der Umfang der Sonderbaufläche, welche dem Betriebsgelände einschließlich Eingrünung gleichzusetzen ist, umfasst ca. 3,3 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, was in der Begründung zum FNP entsprechend klargestellt wird.

Zum Punkt „Verkaufsladen“

Die Hinweise sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes und werden in der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan gewürdigt.

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 im Bebauungsplan 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 als besondere Art der baulichen Nutzung klargestellt. Das Sondergebiet unterscheidet sich somit deutlich von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche entsprechend als Sonderbaufläche dargestellt, da sie sich aufgrund ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung, ihrem direkten landwirtschaftlichen Bezug und ihrer besonderen Lage im Stadtgebiet wesentlich von einer gewerblichen Baufläche unterscheidet.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem LEP wird in der Begründung klarer erläutert.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

10. Lechwerke AG / LEW Verteilnetz GmbH

16.09.2021

Anregungen:

Gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.07.2021 und der 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.



Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

11. 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 Verkaufsgebäude 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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss des Ausschusses:

Abstimmungsergebnis:

12. 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

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. Zur Minimierung wurde die Bauhöhe im östlichen Bereich entlang der Ach zusätzlich beschränkt.

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.

Vorschläge zur Umgestaltung

Die Hinweise sind nicht Belang des Flächennutzungsplanes und werden in der Abwägung der Stellungnahme zum Bebauungsplan gewürdigt.

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 vorgelagerte Flutmulde können große Wassermengen zwischengespeichert und abgeleitet werden.

Von einem Rückstau der verunreinigten Friedberger Ach wären zunächst die östlich gelegenen Wiesen und Ausgleichsflächen betroffen. Ein Einstau in den Geltungsbereich ist aufgrund



der topographischen Situation (Betriebsgelände liegt ca. 1 m höher als die umliegenden Wiesenflächen) erst im Extremfall zu erwarten.

Detaillierte Festlegungen zur Lagerung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln bleiben aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes der Ebene des Bebauungsplanes bzw. Baugenehmigung vorbehalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls in der Abwägung zum Bebauungsplan genauer behandelt.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss:

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 die

48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für den „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“

in der Fassung vom 23.04.2026 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 der 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für den „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ mit Teil A Planzeichnung und Teil B Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.04.2026
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 9375.1/2026-RK vom 09.03.2026
- Versickerungs- und Überflutungsnachweis vom Ingenieurbüro Uiherr 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)