



Beschlussvorlage 2026/128	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.04.2026	öffentlich

48. Änderung des Flächennutzungsplans "Mühlenbetrieb östlich der Afraseen" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Vorschlag zum Beschluss:

Der vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten Stadtplaner gefertigte Entwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ der Stadt Friedberg in der Fassung vom 23.04.2026 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 23.04.2026 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	28.02.2019 PUA (SV 2019/075)
Aufstellungsbeschluss	04.06.2020 STR (SV 2020/176)
Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung	29.07.2021 PSA (SV 2020/455)
Bekanntmachung	04.08.2021 Stadtbote
Frühzeitige Beteiligung	16.08.-17.09.2021
Änderung des Geltungsbereiches	12.03.2026 STR (SV 2026/115)
Priorisierung 20.01.2022 STR (SV 2022/001) Aktuelle Priorisierung	Kategorie 4, Rang 28 Kategorie 4, Rang 21

Gemäß der Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (SV 2026/127) wurden die Planunterlagen ergänzt und angepasst.

Im Wesentlichen wurde die Begründung um eine intensivere Behandlung der Themen **Immissionsschutz, Niederschlagsentwässerung und Artenschutz ergänzt**.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die **schalltechnische Untersuchung** überarbeitet und um eine Bewertung der **Naherholungsflächen** an den westlich gelegenen Afraseen ergänzt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Begründung aufgenommen. An den Naherholungsflächen des Afrasees 2 sowie im nordwestlichen Bereich des Afrasees 1 unterschreiten die Lärmpegel den Zielwert von 55 dB(A). Lediglich am östlichen Ufer des Afrasees 1 wird der Zielwert an einer Liegefläche tagsüber um bis zu 1 dB(A) überschritten. Er liegt jedoch unterhalb des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A), weshalb die Erholungsfunktion nicht eingeschränkt wird.

Außerdem wurde ein **Versickerungs- und Überflutungsnachweis** eingeholt. Dieser bestätigt, dass die Versickerung und der Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser bei einem 30-jährigen Niederschlagsereignis auf der Fläche grundsätzlich möglich sind. Im Bebauungsplan wird die Thematik im Detail berücksichtigt und erläutert.

Zur Beurteilung des Habitatpotentials für **saP-relevante Arten** wurde die vorhandene Potentialanalyse durch eine erneute **Übersichtsbegehung mit Potentialanalyse** im Februar 2026 aktualisiert. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Festsetzungen getroffen, um mögliche Habitate zu erhalten.

Des Weiteren gab es Ergänzungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEPs. Alle vorgenommenen Änderungen in der Begründung sind blau markiert.



Die Stadtverwaltung empfiehlt den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen sowie die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- 01 - Planzeichnung vom 23.04.2026
- 02 - Begründung vom 23.04.2026
- 03 - schalltechnische Untersuchung vom 09.03.2026 (digital angehängt)
- 04 - Überflutungsnachweis vom 25.02.2026 (digital angehängt)

Die kompletten Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 23.04.2026 Stadtrat) abgerufen werden.