



Beschlussvorlage 2026/163	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2026	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3/II für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" der angrenzenden Bereiche südlich der Münchener Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Büro Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten Stadtplaner gefertigten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3 / II „für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg“ in der Fassung vom 25.06.2026, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzung und Begründung sowie den Umweltbericht in der Fassung vom 23.06.2026, und die Gutachten zum Bebauungsplan. Die Anlagen 1 bis 6 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3 / II „für die Flächen der Deponie "Lueg ins Land" und der angrenzenden Bereiche südlich der Münchner Straße und östlich des Standorts für den Baubetriebshof in Friedberg“, in der Fassung vom 25.06.2026 bzw. 23.06.2026, durchzuführen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Einleitung einer Bauleitplanung	12.01.2016 PUA
Aufstellungsbeschluss	21.07.2016 STR
Konzeptvorstellung	19.06.2018 PUA
Vorstellung des aktualisierten Konzeptes	02.07.2019 PUA
Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung	22.04.2021 STR
Neugestaltung der Wertstoffsammelstelle	08.07.2021 BA
Priorisierung der Bauleitplanung (SV zurückgestellt)	30.03.2023 STR
Priorisierung der Bauleitplanung, (Beschluss BP Kat.3, Rangnr. 17)	25.05.2023 STR
Änderung des Geltungsbereiches	23.06.2026 STR
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	25.06.2025 PSA

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen **eingegangenen Stellungnahmen und die weiterführenden planerischen Überlegungen** führten zu einer umfassenden Überarbeitung der Planunterlagen. Gemäß der Beratung der Stellungnahmen (s. Abwägungsdokument 25.06.2026, SV2026/162) wurden die Planunterlagen ergänzt und angepasst.

Folgende wesentliche Änderungen ergaben sich im Rahmen der Überarbeitung der Planzeichnung:

- Einarbeitung des Planumgriffs einer Linksabbiegespur im Anschlussbereich der Staatsstraße und Einbezug der Verkehrsflächen vom angrenzenden Bauhof (BP 3/I) in den Geltungsbereich
- Herausnahme dritte Zufahrtmöglichkeit zur Staatsstraße und Anpassung der Straßenverkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün)
- Aufnahme der Festsetzungen G5 „Straßenbegleitgrün“
- Darstellung Umgriff Deponie (lehmbgedichtet)
- Aufnahme des Umgriffs des genehmigten LBP, Stand 08.08.2025
- Herausnahme der Fläche „Verbot von Eingriffen in den Untergrund“
- Ausweisung der Baugrenzen als Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Vereinsnutzung, Sport- und Spielanlagen“
- Ergänzung der Bezeichnung „GB“ für Gemeinbedarf
- Ausweisung der Flächen G2 „Dirtbike“ als öffentliche Grünfläche
- Fläche GB 2 Dirtbike: Änderung GR 100 m² auf GR 120 m²
- Anpassung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ unter Einbezug der Belange Versickerungsflächen, Begrünung, Durchfahrt von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen, Änderung der Lage der Stellplätze „St 3“
- Nachrichtliche Übernahme der bestehenden der 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- Aufnahme einer Trennlinie zum Beleuchtungsverbot
- Aufnahme von möglichen Versickerungsflächen als Hinweis



In den textlichen Festsetzungen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb des gesamten Geltungsbereiches (Stand sicherheitsnachweis)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (u.a. Änderung der Festsetzungen von privaten Grünflächen in Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Vereinssport / Sport- und Spielanlagen)
- Ausschluss Unterbauung
- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen
- Aufnahme abweichender Regelungen zur Stellplatzsatzung Friedberg, orientierend an der Höchstzahl der Regelnutzung der Vereine und Festsetzungen zur Beschaffenheit
- Aufnahme einer Festsetzung zur Beleuchtung (naturschutzfachliche Anforderung gemäß LBP, Stand 08.08.2025)
- Aktualisierung der Festsetzung zum Immissionsschutz (gemäß Immissionsschutzgutachten, Stand 24.04.2026)
- Aufnahme einer Festsetzung zur Schutzfläche und ihre Nutzung zur Sicherung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Abdichtungsschicht)
- Anpassung der Festsetzung der Geländeänderungen, sodass Abgrabungen für Versickerungsanlagen zulässig werden. Eingriffe bedürfen einer Freigabe durch die Stadt Friedberg.
- Aufnahme der Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung
- Aufnahme einer Festsetzung zu G5 „Straßenbegleitgrün“
- Aufnahme Hinweis zum genehmigten landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
- Aufnahme Hinweis zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone
- Aufnahme Hinweis zum Umgang mit Starkregenereignissen (wild abfließendes Oberflächenwasser)
- Aufnahme Hinweise zum Schutzbereich und zu Sicherheitsanforderungen bei 20-kV-Freileitungen

Folgende wesentliche Änderungen wurden in der Begründung bzw. im Umweltbericht vorgenommen:

- Aufnahme, dass der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) (Tektur II) mit Fassung vom 08.08.2025 genehmigt wurde; Anpassung der Unterlagen an die Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes
- Aufnahme der Begründung der bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Stand sicherheitsnachweis)
- Anpassung der Beschreibung zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anpassung der Beschreibung zu Altlasten und Aufnahme Wirkungspfad Boden-Mensch
- Anpassung der Beschreibung zur Erschließung
- Anpassung der Beschreibung zur Ver- und Entsorgung
- Begründung der Festsetzung zur Sicherung Abdichtungsschicht vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Anpassung der Beschreibung zu Geländeänderungen
- Anpassung der Beschreibung zum Entwässerungskonzept
- Aufnahme der Beschreibung zum Oberflächenabfluss und Sturzfluten



- Anpassung der Beschreibung zum Immissionsschutz
- Aufnahme der Begründung zu Beleuchtung
- Anpassung des Schutzgutes „Boden/Fläche“
- Anpassung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den Schutzgütern
- Anpassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/II mit all seinen Bestandteilen in der Fassung vom 25.06.2026 bzw. 23.06.2026 zu billigen und die Verwaltung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Anlagen:

Die vollständigen 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 > 25.06.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

- 01 - Planzeichnung vom 25.06.2026
- 02 - Textliche Festsetzung vom 25.06.2026
- 03 - Begründung vom 25.06.2026
- 04 - Umweltbericht vom 23.06.2026
- 05 - Schallgutachten vom 24.04.2026
- 06 - LBP Deponie mit saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)